

## Порядок оспаривания кадастровой стоимости недвижимости

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены:

- физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц;
- 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.

### Как узнать кадастровую стоимость вашей недвижимости

Прежде чем оспаривать кадастровую стоимость, необходимо узнать, в какую сумму оценили вашу недвижимость. Оценку производят независимые оценочные компании по договору с органами власти, а кадастровая стоимость каждого объекта недвижимости размещена в открытом доступе на официальном сайте Росреестра. Для поиска объекта недвижимости потребуется ввести его кадастровый номер или адрес, а жилой дом или иной объект, представляющий отдельное строение, можно просто найти на публичной кадастровой карте.

Если в форму поиска ввести кадастровый номер нужного объекта (его можно посмотреть в свидетельстве о праве собственности) или адрес и нажать кнопку "Сформировать запрос", то в базе данных будет найден нужный объект недвижимости и показаны имеющиеся источники данных.

Затем нужно выбрать в качестве источника данных "ГКН" (Государственный кадастр недвижимости), после чего будет выдана справочная информация по объекту недвижимости, в том числе кадастровая стоимость и дата ее утверждения.

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости, в том числе на определенную дату, а также дату ее внесения в государственный кадастр недвижимости и ее определения, можно получить бесплатно в виде кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости, форма которой утверждена приказом Минэкономразвития России от 01.10.2013 № 566, обратившись в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации с запросом, оформленным в соответствии с Порядком предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 27.02.2010 № 75.

Уточнить, каким образом определена кадастровая стоимость объекта недвижимости (в ходе государственной кадастровой оценки или в ходе осуществления кадастрового учета объекта недвижимости или кадастрового учета изменений объекта недвижимости) можно в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации.

## Основания для пересмотра кадастровой стоимости

Оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости существует только два:

- 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 установлена его кадастровая стоимость.

Под недостоверными сведениями обычно понимаются ошибки, допущенные при проведении оценки, в том числе неправильное определение характеристик объекта недвижимости, повлиявшее на кадастровую стоимость. Верховный суд РФ в п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. № 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" указывал, что допущенное при проведении кадастровой оценки искажение данных об объекте оценки включает следующие обстоятельства:

- неправильное указание сведений в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- неправильное определение оценщиком условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости, в том числе:
  - местоположение объекта оценки;
  - его целевое назначение;
  - разрешенное использование земельного участка;
  - аварийное состояние объекта;
  - нахождение объекта в границах санитарно-защитных зон и других зон с особыми условиями использования территории;
  - иные условия;
- неправильное применение данных при расчете кадастровой стоимости;
- неиспользование сведений об аварийном состоянии объекта оценки.

Помимо вышеизложенного, к недостоверным сведениям относятся кадастровые ошибки, повлиявшие на размер кадастровой стоимости и также технические ошибки, повлекшие неправильное внесение сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости (ст. 28 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"). Чтобы определить наличие или отсутствие оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости жилья, можно запросить сведения об объекте недвижимости, использованные при определении кадастровой стоимости у заказчика проведения кадастровой оценки, сведения о котором можно узнать в территориальных подразделениях Росреестра. Ответить на такой запрос заказчик и оценщик обязаны в семидневный срок с момента его поступления (ст. 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"). Если же основанием к оспариванию кадастровой стоимости является превышение ею рыночной цены недвижимости, следует принять во внимание, что рыночная цена должна определяться не на текущий момент, а на момент установления кадастровой стоимости. Таким образом, даже резкое падение стоимости недвижимости, произошедшее позднее установления кадастровой стоимости, не поможет ее снизить. Не получится оспорить кадастровую оценку и жителям тех регионов, в которых налог по прежнему исчисляется по инвентаризационной стоимости. Позиция Верховного суда РФ заключается в том, что если права и обязанности лица еще не затрагиваются, то оно не

имеет права обжаловать кадастровую оценку (определение Верховного Суда РФ от 24.06.2015 N 18-АПГ15-6).

## **Куда обращаться для пересмотра кадастровой стоимости**

Действующее законодательство предусматривает два варианта процедуры оспаривания кадастровой стоимости:

- в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости;
- в суде (п. 2 ст. 403 НК РФ).

Заявитель самостоятельно выбирает, в каком порядке оспаривать кадастровую стоимость. В случае судебного рассмотрения спора предварительного обращения в комиссию для физических лиц не требуется, но для организаций этот этап является обязательным. При этом, рассмотрение в комиссии имеет ряд преимуществ перед судебным:

- быстрое рассмотрение спора (в течение месяца);
- отсутствие судебных расходов, в том числе, необходимости уплачивать госпошлину (300 руб. для физических лиц, 2 тыс. руб. для организаций);
- возможность оспорить решение комиссии, если оно не устроит заявителя, в судебном порядке.

Такие комиссии функционируют при каждом управлении Росреестра в регионах России.

## **Необходимые документы**

По делам о пересмотре кадастровой стоимости каждая сторона обязана доказать обстоятельства, на которые она ссылается в обоснование своих требований и возражений. Таким образом, обязанность доказать недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на лице, которое обратилось с соответствующим заявлением (ч. 5 ст. 247 КАС РФ).

Таким образом, заявителю потребуется представить документы, доказывающие его позицию. Кроме того, как в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, так и в суд с заявлением потребуется предоставить ряд документов (ст. 246 КАС РФ, ст. 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"):

- 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 (если заявление подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости);

- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости (если заявление подается на основании недостоверности указанных сведений);
- отчет об установлении рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа (если заявление подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости);
- положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший вышеуказанный отчет, о его соответствии требованиям законодательства и стандартов;
- документы, подтверждающие наличие кадастровой и (или) технической ошибки (если заявление подается в связи с недостоверными сведениями об объекте недвижимости, использованными при определении его кадастровой стоимости) (п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. № 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости").

При подаче административного искового заявления в суд, дополнительно необходимо представить:

- уведомление о вручении или иные документы, подтверждающие вручение другим лицам, участвующим в деле, копий административного искового заявления (либо копии документов для направления этим лицам);
- документ, подтверждающий уплату государственной пошлины;
- доверенность или иные документы, удостоверяющие полномочия представителя административного истца;
- документы и материалы, подтверждающие соблюдение установленного федеральным законом досудебного порядка урегулирования спора (если в суд обращается юридическое лицо).

**Заявления о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов Комиссиями по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости к рассмотрению не принимается, а судом оставляются без движения!**

## **Досудебный порядок оспаривания кадастровой стоимости**

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости, поданное в комиссию по рассмотрению споров о кадастровой стоимости, рассматривается в течение одного месяца с даты его поступления.

В течение семи дней с момента поступления заявления, комиссия сообщает об этом с указанием даты рассмотрения дела в орган местного самоуправления и лицу, обладающему правом на такой объект недвижимости.

Заседание комиссии является правомочным, если на нем присутствует не менее половины ее членов.

В течение пяти рабочих дней с момента принятия решения, комиссия уведомляет об этом лицо, обладающее правом на объект недвижимости и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости.

Если основанием оспаривания кадастровой стоимости была недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, то комиссия вправе принять одно из следующих решений:

- об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости (в случае, если использованные сведения будут признаны достоверными);
- о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (если использованные сведения будут признаны недостоверными).

В случае, если основанием оспаривания явилось установление рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия принимает одно из следующих решений:

- об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;
- об отклонении заявления.

Решения комиссии могут быть оспорены в суде. **Кроме того, заявитель имеет право оспаривать в суде не само решение комиссии, а результаты определения кадастровой стоимости.** В этом случае решение комиссии не будет являться предметом рассмотрения в суде.

## Судебный порядок оспаривания кадастровой стоимости

Процедура рассмотрения заявлений об оспаривании кадастровой стоимости в суде регламентирована главой 25 КАС РФ.

В судебном порядке граждане могут обжаловать как непосредственно результаты оценки кадастровой стоимости квартиры, так и решение комиссии по рассмотрению споров о кадастровой стоимости, если предварительно заявитель в такую комиссию обращался. Соответственно, административный истец может заявить одно из следующих требований:

- об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;
- об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки;
- об оспаривании решения или действия (бездействия) Комиссии Росреестра.

Рассмотрение других требований не может производиться одновременно с оспариванием кадастровой стоимости, поскольку подсудны другим судам. Это значит, что если владелец квартиры хочет вернуть переплаченные налоги, то сначала ему нужно получить судебное решение по результатам рассмотрения его административного искового заявления, а потом уже обращаться с иском о взыскании переплаченных денежных средств.

Первой инстанцией для данной категории споров являются верховные суды республик; краевые, областные суды; суды городов федерального значения; суды автономных областей округов (п. 15 ст. 20 КАС РФ).

Административными ответчиками по спорам о кадастровой стоимости будут являться Росреестр и орган, утвердивший оспариваемые результаты оценки кадастровой стоимости.

Законом установлены ограниченные сроки для оспаривания кадастровой стоимости недвижимости. Обратиться в суд по этой категории споров можно лишь в течение пяти лет с момента внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов. Однако, если на момент обращения в суд кадастровая стоимость объекта недвижимости в государственном кадастре недвижимости уже изменилась, то оспаривать предыдущую стоимость уже нельзя (п. 3 ст. 245 КАС РФ).

Срок рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости в суде составляет два месяца, но он может быть продлен еще на месяц в связи со сложностью дела (ст. 141 КАС РФ).

О месте и времени рассмотрения дела суд извещает стороны, однако их неявка не препятствует его рассмотрению, если стороны были извещены надлежащим образом (п. 4 ст. 247 КАС РФ).

Следует учитывать, что поскольку стороны обязаны самостоятельно доказывать те обстоятельства, на которые ссылаются, то суд удовлетворит их ходатайства об истребовании дополнительных доказательств только в том случае, если они по объективным причинам лишены возможности представить доказательства без помощи суда. Тем не менее, суд не лишен права запрашивать необходимые доказательства по своей инициативе (п. 6 ст. 247 КАС РФ).

При оспаривании кадастровой стоимости со стороны не единоличного собственника, а участника долевой собственности, суд пересматривает кадастровую стоимость объекта недвижимости в целом. Возражения других собственников оцениваются судом наряду с другими доказательствами по делу и не влекут обязательного отказа в удовлетворении заявленных требований (п. 17 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. № 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости").

Если по результатам рассмотрения дела суд удовлетворяет заявленные требования о пересмотре кадастровой стоимости, то в резолютивной части такого решения должна быть указана величина установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью и подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости.

**Принятое судом по результатам рассмотрения дела решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.**

## Документы по теме

### Государственная кадастровая оценка и определение кадастровой стоимости

- Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
- приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
- приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
- приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)»
- приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»
- приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
- приказ Минэкономразвития России от 29.07.2011 № 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости»
- приказ Минэкономразвития России от 01.11.2013 № 648 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке»
- приказ Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка»
- приказ Минэкономразвития России от 18.03.2011 № 113 «Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости»

#### **Фонд данных государственной кадастровой оценки**

- приказ Минэкономразвития России от 21.02.2011 № 53 «Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда»
- приказ Минэкономразвития России от 12.04.2013 № 190 «Об утверждении Административного регламента предоставления Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственной услуги по предоставлению сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки»

#### **Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости**

- приказ Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку

создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»

- приказ Минэкономразвития России от 18.03.2011 № 114 «Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости»