**Как оспаривается кадастровая стоимость, если она определена по старым правилам**

**В Кадастровой палате по Смоленской области рассказали, как оспорить кадастровую стоимость объектов капитального строительства, которая определена в период с 1 января 2017 года по 1 января 2020 года.**

С 1 января 2017 г. и до 1 января 2020 г. был установлен «переходный период», в течение которого все субъекты Российской Федерации должны перейти на определение кадастровой стоимости по новым правилам – в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

На сегодняшний день на территории Смоленской области проведена кадастровая оценка по новым правилам в отношении объектов капитального строительства: зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, единых недвижимых комплексов и земельных участков, отнесенных к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям для обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения.

«*Нередко случается, что кадастровая стоимость объектов капитального строительства оказывается завышенной, а правообладатели, в свою очередь, заинтересованы в справедливой оценке, и это связано с тем, что кадастровая стоимость учитывается при определении налоговой базы. При возникновении таких случаев правообладатели имеют право на оспаривание результатов кадастровой стоимости», –* говорит **эксперт Кадастровой палаты по Смоленской области Екатерина Лацинник.**

Но если кадастровая стоимость определена по «старым правилам» – в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», то и ее оспаривание проводится по старым правилам со своей спецификой:

1. Оспорить кадастровую стоимость земельного участка можно в комиссии по рассмотрению споров или в суде. При этом заявляется требование о ее установлении в размере рыночной. Поэтому предварительно нужно установить рыночную стоимость земельного участка на ту же дату, на которую определена его кадастровая стоимость. Для этого необходимо обратиться к оценщику, который по результатам оценки составит отчет.
2. Рассмотрением споров о кадастровой стоимости в старом порядке занимается комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, которая создана при Управлении Росреестра по Смоленской области.
3. Заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в комиссию в период с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в ЕГРН результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или в соответствии со [статьей 24.19](consultantplus://offline/ref=AA0DB37F50BFCCA578E113A1E76B54067A64B9837C3281E67F0B9A9C99E0E40868603301155FAC854A742F14094E5182DF58D60DADW0j9J) 135 ФЗ.
4. К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются:

- [выписка](consultantplus://offline/ref=E804238B93208F7DFB9CF2FB98B35CEA5712C8FA1791A5BC1419F62CEC481C3696142FDFE887C68FBBC7B156661A0AE152B5C97E097AA8730Ap5J) из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

- копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

- отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

- к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости также могут прилагаться иные документы.

1. Если подается заявление о пересмотре кадастровой стоимости по причине использования недостоверных сведений, то вместо отчета об оценке к нему прилагаются документы, подтверждающие это.
2. Рассмотрение спора в комиссии для организаций является обязательной досудебной процедурой. Физические лица могут обращаться сразу в суд ([ст. 24.18](consultantplus://offline/ref=575F91736DD9B20D41FD959C7CED0D5D5DC53EC97B9DC25509A8CF50BF1B58EB7E9928F89F89C464DD2F26BC3C48D175D0B6546841K1T2J) 135-ФЗ, [п. 9](consultantplus://offline/ref=575F91736DD9B20D41FD959C7CED0D5D5FC837C9759DC25509A8CF50BF1B58EB7E9928FD9C8FCF348C6027E07A18C277DDB656605D106071KBT8J) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28).
3. Комиссия принимает одно из следующих решений:

- об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной;

- о пересмотре кадастровой стоимости, если при ее определении использовались недостоверные данные;

- об отклонении заявления.

1. В суд организациям нужно также представить документы, подтверждающие соблюдение досудебного порядка урегулирования спора (например, решение комиссии об отклонении заявления). Если заявление комиссия не приняла к рассмотрению, например, по причине того, что не представлен отчет о рыночной стоимости объекта недвижимости, то это не будет считаться соблюдением досудебного порядка ([п. 6 ч. 1 ст. 126](consultantplus://offline/ref=895AE9A592AF03891B375F46D8910BA2DDAABE66CE7B6544B8410701BA3182C55AB057A48D4C089137475AF612E3DA7B402F5699BDB62394R9i1I) КАС РФ, [п. 9](consultantplus://offline/ref=895AE9A592AF03891B375F46D8910BA2DFA7B767CE706544B8410701BA3182C55AB057A48D4C009237475AF612E3DA7B402F5699BDB62394R9i1I) указанного Постановления Пленума).