

*Масликов Сергей Евгеньевич*

бакалавр, студент

ФГБОУ ВО «Донской государственной  
технический университет»

г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

## **ПРОЦЕДУРА ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

*Аннотация:* статья посвящена вопросу оспаривания кадастровой стоимости.

*Ключевые слова:* кадастровая стоимость, оспаривание.

Оспаривание кадастровой стоимости земельного участка или любой недвижимости в 2023 году производится исходя из новых правил оценки, что вызывает у граждан много вопросов и спорных моментов. Все вопросы, связанные с кадастровой стоимостью недвижимости, рассматриваются Федеральной службой кадастра и картографии (Росреестр). Если возникли сомнительные моменты, первым делом нужно обратиться туда.

Оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется в ряде случаев.

1. Если собственник не согласен с оценкой помещения.
2. При проверке результатов оценки обнаружены ошибки.
3. Оценка недвижимости, не соответствующая рыночным ценам – заниженная или завышенная.

Кадастровая стоимость земли и объектов недвижимости ставится под сомнение из-за разных причин. В любой ситуации собственник должен понимать, как себя вести, что делать, какие документы подготовить.

Оспорить кадастровую стоимость может любой гражданин, который считает, что были допущены ошибки и нарушены его права. Оспорить кадастровую стоимость могут:

- 1) физические лица, права которых нарушены;
- 2) юридические лица, права которых были нарушены;

3) органы государственной власти, если здание находится под контролем и распоряжением государства или муниципалитета.

Дела об оспаривании результатов кадастровой стоимости рассматриваются только при наличии всех документов, представленных собственником. Результаты можно оспорить, обратившись в специальную комиссию или в суд. После проверки будет выдан результат. Для подачи заявки необходимо иметь следующий пакет документов:

- 1) паспорт лица, оформившего заявление;
- 2) официальную просьбу, адресованную государственным органам;
- 3) документ, где прописана кадастровая стоимость объекта недвижимости (справка о кадастровой стоимости или выписка из ЕГРН);
- 4) документы, подтверждающие, что заявитель является собственником имущества.

Порядок действия оспаривания кадастровой стоимости зависит от того, в какой орган обращается заявитель.

Первый орган, куда нужно обратиться – государственное бюджетное учреждение (ГБУ), куда может обратиться каждый гражданин, чьи права были нарушены. Подать обращение можно в случае выявления ошибок, несоответствии информации, оценка объекта недвижимости не соответствует рыночной цене.

В бюджетном учреждении можно узнать информацию о характеристике имущества. После рассмотрения обращения представители ГБУ вправе самостоятельно произвести пересчет, после полученные данные отправить в Росреестр. К обращению нужно приложить полный пакет документов: паспорт, ходатайство, справку о полной стоимости недвижимости, документы права собственности. Все предоставленные копии должны быть нотариально заверенными.

В начале 2015 года произошли изменения в Налоговом кодексе РФ. Одним из таких изменений стало изменение налоговой базы при исчислении налога на имущество.

Если ранее налог на имущество рассчитывался исходя из инвентаризационной стоимости, то на данный момент исходя из кадастровой. Законодательство

посчитало, что кадастровая стоимость наиболее точно отражает рыночную ситуацию.

Кадастровая стоимость часто завышается по разным причинам. При несоответствии кадастровой стоимости действительности российское законодательство предоставляет всем заинтересованным лицам право оспорить результаты определения кадастровой оценки в досудебном порядке, то есть в комиссиях по разрешению споров или в суде.

### *Список литературы*

1. Куда пожаловаться на оценщика недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://bibiguru.ru/soczialnoe/kuda-pozhalovatsya-na-oczenshhika-vedvizhimosti-obrazecz-zhaloby-2022-goda.html> (дата обращения: 03.06.2024).

2. Оспаривание кадастровой стоимости в 2024 году: порядок действий [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://reestros.net/osparivanie-kadastrovoj-stoimosti> (дата обращения: 03.06.2024).