**Оспаривание кадастровой стоимости.**

**У людей, которые недовольны размером налога на земельный участок, квартиру или дом, есть два способа решить проблему: подать заявление в комиссию при Росреестре или подать исковое заявление в суд. Начиная с 2017 года и физические, и юридические лица могут самостоятельно выбирать, в какую инстанцию обратиться.**

**С 1 января 2017 года вступили в силу изменения в законах, которые «заморозили» пересмотр кадастровой стоимости до 2020 года и ввели ряд других нововведений. В частности, была упрощена процедура снижения кадастровой стоимости через комиссию при Росреестре.** Комиссия работает в Абакане по адресу: ул. Кирова, 100, 603 каб.

С начала 2017 года в Хакасии Комиссией по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости при Управлении Росреестра по РХ было рассмотрено более 900 заявлений по оспариванию установленной кадастровой стоимости. Заседания Комиссии проходят еженедельно, на каждой рассматриваются не менее 20 обращений. В пользу заявителя принимаются решения в более чем 60 процентов случаев. В состав Комиссии входят, помимо специалистов Управления и Кадастровой палаты Росреестра по РХ, представитель Национального совета по оценочной деятельности и замминистра имущественных и земельных отношений РХ.

Порядок оспаривания кадастровой стоимости в комиссии при Росреестре

* Сначала необходимо подать заявление и пакет документов в Управление Росреестра по РХ: г. Абакан, ул. Вяткина, 12, канцелярия (справки по тел. 8(3902)22-10-50).
* **В течение недели вам сообщают дату, когда будет рассматриваться ваше дело.**
* **Явка заявителя или его представителя на заседание обязательна. Потребуется лично защищать результаты отчета о независимой оценке перед комиссией.**
* **На основании предоставленной информации члены комиссии примут решение о возможности снижения кадастровой стоимости.**
* **Копия решения в письменном виде выдается заявителю в течение недели.**
* **Если комиссия решила снизить кадастровую стоимость, то ставит в известность об этом кадастровую палату.**

**Если вы решите обратиться в Росреестр изменение кадастровой стоимости будет произведено в течение 30 дней.**

**При отрицательном решении вы сможете снова обратиться в комиссию. Как правило, делать это рекомендуется, если заявление отклонили из-за ошибок в документах или неправильно составленном отчете о независимой оценке.**

## Какие понадобятся документы?

**Вам потребуется передать в Росреестр заявление на оспаривание кадастровой стоимости, выписку из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости,** нотариально заверенные копии **правоустанавливающих документов. Если причина переоценки — недостоверные сведения, использованные при проведении государственной кадастровой оценки, то нужно будет приложить бумаги, указывающие на ошибки оценщика. Последний и самый главный документ — отчет о независимой оценке недвижимости. Его нужно заказать независимому оценщику, состоящему в саморегулируемой организации и имеющему соответствующую лицензию.**

Плюсы и минусы оспаривания кадастровой стоимости

Несомненными плюсами оспаривания кадастровой стоимости становятся возможности снижения налогов, уменьшения арендных платежей и выкупной цены участка.

Но есть у оспаривания кадастровых данных и минусы. Заявитель может неправильно оценить имеющиеся у него доказательства и аргументы. В итоге вместо ожидаемого снижения цены произойдет повышение, что еще более увеличит расходы на содержание имущества. Кроме того, понижение кадастровой стоимости снижает ценность объекта в случае его продажи или аренды.

В любом случае начинать процедуру оспаривания заинтересованному лицу следует не с составления иска. Сначала необходимо убедиться в том, что кадастровая стоимость действительно завышена. Необходимо определить реальную рыночную стоимость участка.

Но нужно знать, что разница в 1-10% не является существенной и подобное отклонение не может стать основанием для оспаривания кадастровых данных.

Тормозакова О.В. главный специалист-эксперт

Управления Росреестра по Республике Хакасия