**Пересмотр кадастровой стоимости**

В случае несогласия с государственной оценкой недвижимости оспорить ее результаты можно в суде или в специальных комиссиях по оспариванию, созданных при управлениях Росреестра во всех регионах России.

Росреестр не проводит кадастровую оценку объектов недвижимости, но обеспечивает работу комиссий, которые рассматривают вопросы пересмотра результатов определения кадастровой стоимости. Правообладатели могут обратиться в такие комиссии, если у них есть сомнения в правильности кадастровой стоимости принадлежащих им объектов недвижимости или потребность в уточнении кадастровой стоимости с использованием рыночной оценки.

Механизм оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости регулируется статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в комиссии являются:

- 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 была установлена его кадастровая стоимость.

Как показывает практика работы комиссии, оспорить кадастровую стоимость по основанию недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, непросто, в связи с тем, что к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости должны быть представлены документы, подтверждающие такую недостоверность.

Поэтому чаще всего в комиссию поступают заявления о пересмотре кадастровой стоимости по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. В этом случае, в соответствии с требованиями, установленными законодательством об оценочной деятельности, вместе с заявлением представляется отчёт об индивидуальной рыночной оценке недвижимого имущества на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Отчет об оценке представляется на бумажном носителе и в форме электронного документа, подписанный усиленной квалифицированной подписью оценщика.

Напоминаем, что в связи с изменениями, внесенными в Закон об оценочной деятельности (вступившими в силу с 02.06.2016) установлена добровольная основа для проведения экспертизы отчетов об оценке, и для пересмотра кадастровой стоимости в комиссию не требуется в обязательном порядке представлять экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков.

Независимо от выбранного основания, к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагается выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости, а так же нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости.

Важно отметить, что в комиссии могут рассматриваться заявления о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости, которая в сведениях Единого государственного реестра недвижимости является актуальной.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

Прием заявлений Управлением Росреестра осуществляется:

- при личном обращении в аппарат Управления по адресу: г. Новосибирск, ул. Державина, 28, кабинет 17;

- по почте на адрес: ул. Державина, 28, г. Новосибирск, 630091.

 **Телефоны для консультаций 216-69-38, 228-11-39.**

С 1 января 2019 года вступил в силу новый порядок применения измененной в течение налогового периода по решению суда (комиссии по рассмотрению споров) кадастровой стоимости земельного участка (объекта недвижимости).

На основании пункта 15 статьи 378.2, пункта 2 статьи 403 Налогового Кодекса Российской Федерации сведения об измененной стоимости будут учитываться при определении налоговой базы начиная с даты начала применения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

Указанный порядок будет применяться, если решение суда (комиссии по рассмотрению споров) принято после 1 января 2019 года, в том числе по искам (заявлениям), поданным до 1 января 2019 года.

При этом отмечено, что перерасчет сумм ранее исчисленных налогов для налогоплательщиков - физических лиц будет осуществляться не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году направления налогового уведомления в связи с перерасчетом.

*Начальник Сузунского отдела*

*Управления Росреестра по Новосибирской области*

*В.А.Кошелев*