

Споры по кадастровой стоимости объектов недвижимости

**Цель споров – оптимизация
имущественных и
земельных платежей**

Кто может спорить?

Инициаторы спора (ст. 24.18 федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ)

Физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц

Юридические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц

Органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся:
На территории субъекта РФ или муниципального образования (**недостоверность сведений**);
В государственной или муниципальной собственности (**рыночная стоимость**). С учетом постановления КС РФ от 05.07.2016 № 15-П они могут оспаривать кадастровую стоимость ЛЮБЫХ объектов недвижимости.

О чем можно спорить?

Предмет споров по определению кадастровой стоимости

```
graph TD; A[Предмет споров по определению кадастровой стоимости] --> B[Вариант 1  
Установления недоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости]; A --> C[Вариант 2  
Установление кадастровой стоимости равной рыночной стоимости объекта недвижимости];
```

Вариант 1

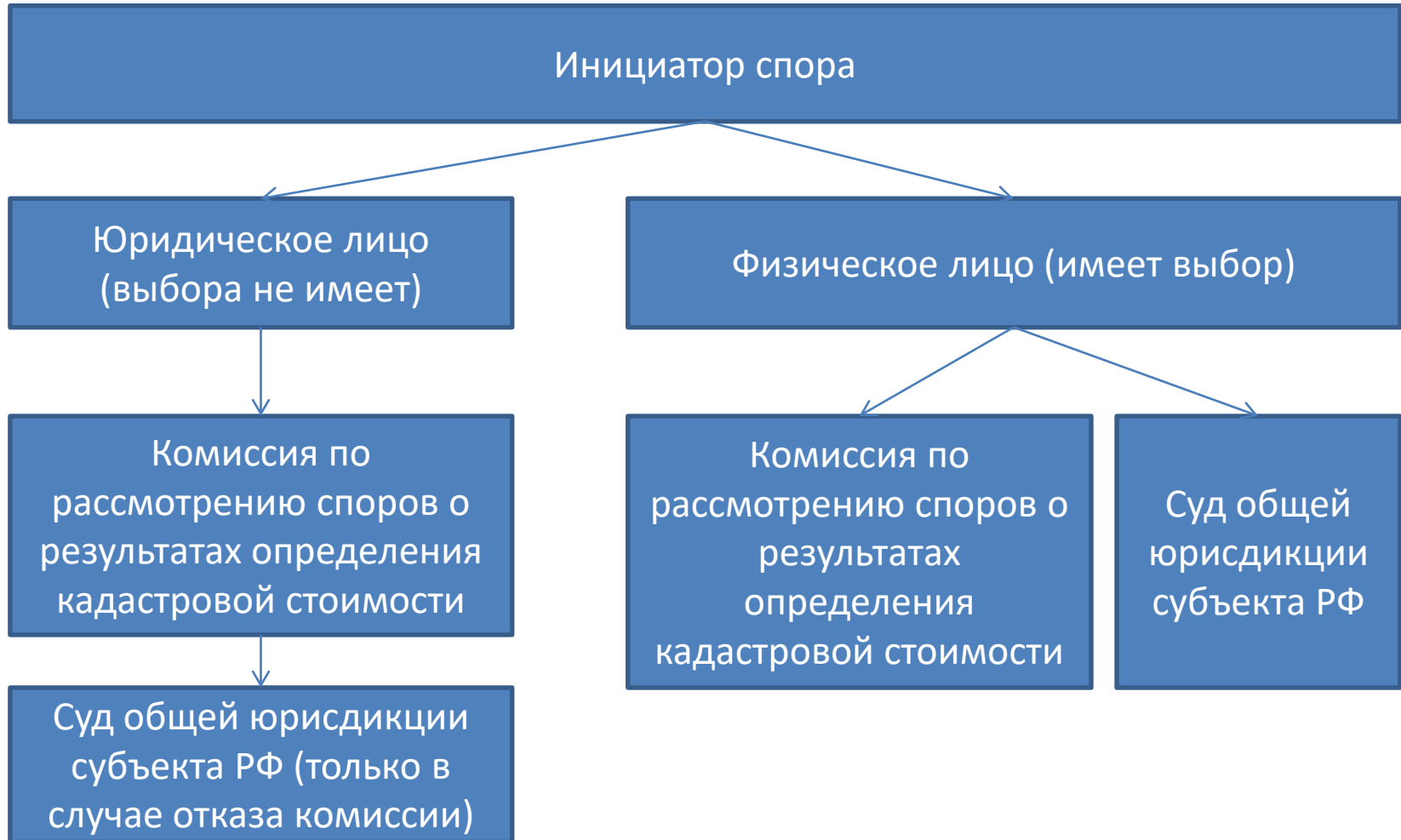
Установления недоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости

Вариант 2

Установление кадастровой стоимости равной рыночной стоимости объекта недвижимости

На практике в подавляющем большинстве случаев используется второй вариант.

Где можно спорить?



Какие нужны документы?

Согласно ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ для споров о результатах определения кадастровой стоимости в комиссии :

→ Заявление, в котором должен быть указан предмет спора

→ Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости

→ Нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости

→ Документы, подтверждающие недостоверность сведений (вариант 1)

→ Отчет об определении рыночной стоимости (вариант 2)

→ Положительное заключение СРО на отчет (только для суда)

→ Другие документы по усмотрению заявителя

Порядок подготовки к спору

Этапы подготовки к спору

Этап 1. Сбор и анализ документов и выявление рисков, позволяющих отклонить заявление об оспаривании определения кадастровой стоимости. Согласование стоимости услуг. Принятие решения о продолжении работы.

Этап 2. Определение диапазона снижения кадастровой стоимости по итогам выполнения Этапа 1. Принятие решения о продолжении работы.

Этап 3. Подготовка заявления с приложением необходимых документов в Комиссию.

Этап 4. Оспаривание решения Комиссии в судебном порядке (при необходимости)