**Кадастровая палата составила рейтинг самых популярных вопросов дачников**

**Вопрос №3: как оспорить кадастровую стоимость загородной недвижимости**

**В ходе Всероссийской недели правовой помощи, организованной Кадастровой палатой Росреестра в мае этого года, собственников недвижимости также интересовали темы расчета налога на имущество, порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и проведение процедуры её оспаривания (в совокупности около 14% от всех обращений). Так как же оспорить кадастровую стоимость загородной недвижимости?**

Кадастровую стоимость объектов недвижимости до недавнего времени определяли независимые оценщики, а с 2018 года – специально созданные государственные бюджетные учреждения. Утверждают же результаты оценки органы власти субъекта Российской Федерации. Если по итогам оценки кадастровая стоимость значительно превышает рыночную, существует возможность ее пересмотра. Оспорить кадастровую стоимость можно в суде или в специальных комиссиях, созданных при Управлениях Росреестра во всех регионах России. При этом комиссия рассматривает обращения на безвозмездной основе.

Основаниями для пересмотра являются: первое - недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при установлении его кадастровой стоимости. Второе - определение в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

*«Для оспаривания кадастровой стоимости необходимо определить рыночную (реальную) стоимость объекта недвижимости. Далее сделать экспертное заключение. Оценка не будет иметь силы, если ее не проведет сертифицированный оценщик, член саморегулируемой организации. Именно он дает экспертное заключение»*, - предупреждает **замглавы федеральной Кадастровой палаты Росреестра Марина Семенова.**

Для обращения гражданину потребуется к заявлению приложить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа, а также документы, подтверждающие основания для пересмотра. Если причина оспаривания - установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, то отчет независимого оценщика необходимо представить как в бумажном, так и в электронном виде. Выписку из ЕГРН можно запросить в МФЦ или на сайте Росреестра. Сведения о кадастровой стоимости предоставляются бесплатно по запросам любых лиц.

Комиссия рассматривает заявление в течение месяца и в случае принятия положительного решения уведомляет об этом владельца недвижимости и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект. Внесение новой кадастровой стоимости в ЕГРН происходит без участия заявителя. *«Новые сведения о кадастровой стоимости начинают применяться для расчета налога с 1 января календарного года, в котором вы обратились в комиссию или в суд, но не ранее даты внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания»,* - отмечает **Марина Семенова.**

Если гражданин является физическим лицом, то он вправе обратиться с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в суд напрямую, без предварительного рассмотрения вопроса в комиссии. А вот юридическое лицо сможет подать документы в судебные инстанции только в случае, если комиссия отклонила заявление или не рассмотрела его в течение 30 дней. Арендатор также имеет право на оспаривание кадастровой стоимости объекта недвижимости, если его кадастровая стоимость является базой для начисления арендных платежей.