**АЛГОРИТМ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

**1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА**

В первую очередь необходимо определить размер кадастровой стоимости. Для этого нужно знать основные характеристики объекта. Узнать размер кадастровой стоимости можно:

 — через МФЦ, получив кадастровый паспорт объекта или  кадастровую выписку или справку о кадастровой стоимости

— посмотреть информацию на публичной кадастровой карте на официальном сайте Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)

**2. УСТАНОВЛЕНИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НАРУШЕНИЯ ПРАВ И ОСНОВАНИЙ ДЛЯ ОСПАРИВАНИЯ**

При оспаривании кадастровой стоимости необходимо доказать нарушение прав заявителя внесением оспариваемой стоимости. Такое нарушение прав может выражаться в завышенном размере арендной платы, налоговой базы, выкупной стоимости объекта и в других случаях.

Оснований для оспаривания кадастровой стоимости на данный момент 2:

1. недостоверность сведений об объекте, использованных при определении его кадастровой стоимости;
2. установление в отношении объекта его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Для этого, обращаемся к заказчику работ проведения КС с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованные при определении КС:

**- по процедурам по 2020 год -** Управление имущественных и земельных отношений, тел: 8 (4742)22-27-32,74-38-60 адрес: г. Липецк, ул. Скороходова, д.2,каб.301.

- **по процедурам с 2021 года -** ОБУ «Центр кадастровой оценки», контактный телефон: 8 (4742) 220-576, фактический адрес: 398017, г.Липецк, ул. Крайняя, д.7, официальный сайт: http://cko48.ru.

 **Внимание!** Ответ на запрос заказчик или оценщик обязан дать в семидневный срок (ст.24.18 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

**3. ОБРАЩЕНИЕ В КОМИССИЮ ПО РАССМОТРЕНИЮ СПОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ (досудебный порядок)**

**Внимание!** Юридические лица обязаны соблюдать досудебный порядок оспаривания кадастровой стоимости, физические же лица (граждане, в том числе **Индивидуальные предприниматели**) на свое усмотрение могут пропустить досудебную стадию.

**Способ направления обращения:**

1. личное обращение в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения КС при Росреестре по Липецкой области по адресу: тел: 8 (4742) 27-52-12, 27-51-27, адрес: г. Липецк, пл. Победы, д.8,каб.301;
2. личное обращение в ОБУ «Центр кадастровой оценки» по адресу: 398017, г.Липецк, ул. Крайняя, д.7;
3. через МФЦ;
4. почтовым отправлением;
5. через официальный сайт ОБУ «Центр кадастровой оценки» сайт: [http://cko48.ru](http://cko48.ru/).

**Перечень документов:**

1) заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости;

2) кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости;

3) нотариально заверенные копия правоустанавливающего и правоудостоверяющего документа на объект недвижимости (если заявление подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости);

1. документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости (**если заявление подается на основании недостоверности указанных сведений**);
2. отчет об установлении рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости, составленный на бумажном носителе и форме электронного документа (**если заявление подается в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости**);
3. положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о его соответствии требованиям законодательства и стандартов.
4. документы, подтверждающие наличие кадастровой и (или) технической ошибки **(если заявление подается в связи с недостоверными сведениями об объекте недвижимости, используемые при определении его кадастровой стоимости)**.

**4. получение уведомления о приеме заявления В КОМИССИЮ ПРИ РОСРЕЕСТРЕ (ДОСУДЕБНАЯ СТАДИЯ)**

О времени и месте рассмотрения заявитель уведомляется в течении 7 (семи) дней с момента принятия заявления. (ст.24.18 ФЗ от 29.07.1998 г.№135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

**5. получение решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения КС при Росреестре (ДОСУДЕБНАЯ СТАДИЯ).**

Срок рассмотрения комиссией обращения заявителя составляет 30 дней (ст.24.18 ФЗ от 29.1998 г.№135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

**6. КОНТРОЛЬ НАД ИСПОЛНЕНИЕМ В СЛУЧАЕ ПОЛОЖИТЕЛЬНОГО РЕШЕНИЯ КОМИССИИ**

После получения положительного решения необходимо проконтролировать внесение информации об установлении кадастровой стоимости в государственные базы данных (ГКН, ЕГРН и др.)

Следует отметить, что приведенный выше алгоритм содержит только основные этапы и аспекты оспаривания кадастровой стоимости, в то время как на практике встречаются различные нюансы, влияющие на результат.

**В случае принятия комиссией решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости** в течение пяти рабочих дней с даты его принятия комиссия направляет в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, и орган регистрации прав копию указанного решения.

 **В случае принятия комиссией решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании определения в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости комиссия** в течение пяти рабочих дней с даты принятия такого решения также направляет:

- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, который составлен в форме электронного документа и на основании которого оспорена кадастровая стоимость, в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке;

- сведения о кадастровой стоимости в орган регистрации прав.

**На основании предоставленной информации кадастровая палата оформляет новый кадастровый паспорт с новой кадастровой стоимостью.**

**7. ОБРАЩЕНИЕ В СУД в случае отрицательного решения комиссии**

 Административное исковое заявление об оспаривании кадастровой стоимости или административное исковое заявление об оспаривании решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости;

 Дополнительно к перечню документов, при обращении в комиссию при Росреестре, прилагаются документы:

- уведомление о вручении или иные документы, подтверждающие вручение другим лицам, участвующим в деле, копий административного искового заявления (либо копии документов для направления этим лицам);

- документы, подтверждающие уплату государственной пошлины;

- доверенность или иные документы, удостоверяющие полномочия представителя административного истца;

- документы и материалы, подтверждающие соблюдение установленного федеральным законом досудебного порядка урегулирования спора (если в суд обращается юридическое лицо).