**Кадастровая стоимость.**

Кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ), в результате проведения государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения - не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет.

Кадастровая стоимость обычно максимально приближена к рыночной цене. Однако встречаются случаи, когда кадастровая стоимость превышает рыночную ввиду наличия неучтенных индивидуальных особенностей недвижимости, ошибки в расчете или в связи с падением рыночной стоимости объекта по различным причинам. В такой ситуации владелец недвижимости, имеющей завышенную кадастровую стоимость, может оспорить ее.

**Основания для пересмотра кадастровой стоимости**

* 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 установлена его кадастровая стоимость.

**Куда обращаться для пересмотра кадастровой стоимости**

Действующее законодательство предусматривает два варианта процедуры оспаривания кадастровой стоимости юридическими лицами и физическими лицами:

* в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (в Краснодарском крае - комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Краснодарскому краю)(далее – Комиссия);
* в суде.

Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости не является обязательным.

**Необходимые документы**

Заявление об оспаривании может быть подано в Комиссию или в суд со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости до дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости такого объекта недвижимости, определенной в результате проведения новой государственной кадастровой оценки или по итогам оспаривания кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 237-ФЗ

Заявление об оспаривании может быть подано в комиссию путем его направления в Комиссию или многофункциональный центр лично, почтовым отправлением или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая портал государственных и муниципальных услуг.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в Комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

**К заявлению об оспаривании прилагаются**:

1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

2) копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

3) отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

Без указанных документов Заявление об оспаривании не принимается к рассмотрению.

**Срок рассмотрения Комиссией заявления об оспаривании не может превышать тридцать дней со дня его поступления.**

**Комиссия вправе принять:**

1) решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;

2) решение об отклонении заявления об оспаривании.

В случае принятия Комиссией решения об отклонении заявления об оспаривании в решении указывается обоснование такого решения.

**Решение Комиссии может быть оспорено в суде.**

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде, решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя.

Принятое судом по результатам рассмотрения дела решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.