

Как оспорить кадастровую стоимость недвижимости

Собственники Самарской области могут уменьшить размер налога на имущество. Что для этого необходимо сделать, рассказал в ходе «прямой линии» начальник отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Самарской области **Иван Маслов**.

Вопросы, которые задавали жители и предприниматели из Самары, Тольятти, Сызрани, Кинель-Черкасс и Нефтегорска отражают весь спектр обращений, ежедневно поступающих в отдел кадастровой оценки недвижимости. Иван Маслов дал рекомендации, которые позволят сохранить время и деньги.

Сначала необходимо узнать кадастровую стоимость недвижимости, поскольку исходя из этой стоимости начисляется налог на недвижимость. Это можно сделать, обратившись в многофункциональный центр или заполнив заявку на сайте Росреестра. Указанная информация предоставляется бесплатно. После этого в открытых источниках изучаем стоимость недвижимого имущества, которое по местоположению и характеристикам похоже на принадлежащий вам объект недвижимости. В случае, если подобные объекты сейчас продаются за один миллион рублей (это его рыночная стоимость), а в выписке о кадастровой стоимости указана сумма в разы больше, есть смысл задуматься об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной.

Гражданам предоставлено право выбора: обратиться за снижением кадастровой стоимости в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Самарской области или в Самарский областной суд. Юридические лица обязаны пройти административный путь оспаривания, и только после этого им открывается возможность рассмотрения дела в суде. Комплект документов, который подается в комиссию, состоит из заявления,

выписки о кадастровой стоимости, отчета об оценке рыночной стоимости недвижимости в бумажном и электронном виде и нотариально заверенного правоудостоверяющего или правоустанавливающего документа.

«Целесообразность оспаривания кадастровой стоимости каждый собственник может определить самостоятельно, – говорит Иван Маслов. – Для этого необходимо сопоставить затраты на процесс оспаривания и экономию по уплате налога или арендной платы после установления кадастровой стоимости в размере рыночной. Стоит узнать стоимость отчета об оценке рыночной стоимости недвижимости, нотариального удостоверения правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа, а в случае обращения в суд – размер государственной пошлины. Если правообладатель не планирует участвовать в процессе оспаривания, надо посчитать и расходы на представителя. Как правило, кадастровая стоимость оспаривается в случаях, когда рыночная стоимость объекта не просто ниже кадастровой, а существенно ниже».

«Отчет об оценке должен быть составлен на дату, которая указана в выписке о кадастровой стоимости, – подчеркивает Иван Маслов. – Это обязательное условие, на это необходимо обращать внимание, когда заказываете отчет».

В течение семи рабочих дней после подачи комплекта документов комиссия направит уведомление заявителю о дате заседания. Эта дата должна быть в пределах одного месяца со дня подачи заявления. Заявитель имеет право присутствовать на заседании комиссии и высказывать свое мнение.

«Нередко заявители сдают неполный комплект документов, – говорит Иван Маслов. – В этом случае комплект возвращается им без рассмотрения. Но ничего критичного в этом нет. Граждане и юридические лица не ограничены количеством обращения в комиссию, поэтому есть возможность дополнить комплект документов и подать заявление снова. Более того – даже получив отрицательное решение комиссии, можно устранить недочеты и

ошибки в отчете об оценке и снова обратиться за оспариванием кадастровой стоимости в комиссию или же обратиться в суд».

Новая кадастровая стоимость будет основой для налогообложения, начиная с года, в котором она была установлена. На предыдущие периоды она не распространяется.