

ОБРАТИТСЯ В КОМИССИЮ ПО ПЕРЕСМОТРУ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ПРИ РОСРЕЕСТРЕ

Это актуально как для физических, так и для юридических лиц.

По обновленным правилам, которые действуют в текущем году, требуется собрать сравнительно небольшой пакет документов.

А именно:

- Заявление об оспаривании кадастровой стоимости.
- Копии документов, подтверждающих право собственности на недвижимость.
- Отчет об оценке рыночной стоимости объекта (требуются и бумажная, и электронная версии).
- Справка о кадастровой стоимости.

Если причина обращения в комиссию - недостоверность сведений, использованных при кадастровой оценке, то - документы, подтверждающие данный факт.

Обращаю внимание, что если раньше необходимо было заверение отчета оценщика, то теперь эта процедура необязательна. Однако многие эксперты все-таки рекомендуют

выполнить экспертизу отчета - на всякий случай.

Практика показывает, что комиссия неохотно снижает кадастровую стоимость, если речь идет о слишком больших суммах.

ОСПОРИТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ В СУДЕ

Инстанцией для рассмотрения данных споров являются суды общей юрисдикции. Ответчиками являются Росреестр, а также инстанция, которая проводила кадастровую оценку недвижимости. Обычно срок рассмотрения дел - два месяца, но, если дело сложное, его могут продлить еще на месяц. Также на усмотрение суда могут быть привлечены к участию в слушаниях оценщики и прочие профильные специалисты. Также возможно, что назначат новую экспертизу. Однако по умолчанию, стороны обязаны самостоятельно доказывать обстоятельства, на которые ссылаются.

Обратиться в суд можно в том числе и для снижения кадастровой стоимости объектов, которые находятся в долевой собственности, независимо от согласия других собственников. Пересматривается кадастровая стоимость объекта в целом. Возражения других собственников принимаются

во внимание судом, но совсем не обязательно приводят к отказу в удовлетворении требований.

При положительном решении суда в резолюции указывается новая величина кадастровой стоимости недвижимости, установленная по итогам слушаний. Она вносится в государственный кадастр недвижимости. Отрицательное решение суда можно оспорить в апелляционном порядке (в течение месяца).

Если говорить о том, какой способ проще и удобнее, разумеется, решать вам. В любом случае, необходимо знать, что при обращении в комиссию при Росреестре, срок рассмотрения каждого заявления составляет один месяц, судебное же разбирательство займет существенно больше времени. Опять же в данном случае, не придется платить пошлины. Наконец, решение комиссии можно будет оспорить в суде.

К слову сказать, по нашей практике, в среднем добиться снижения кадастровой стоимости удается на 30-40%, но в некоторых случаях этот показатель может достигать и 80-90%. Разумеется, если речь идет о профессиональном решении вопроса.

В любом случае, если тема назрела, можно обратиться за консультацией на нашу «горячую» линию.

ООО «БЮРО КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

Сайт: www.bki-nn.ru

«Горячая» линия: +7 (831) 212-93-96

Офис: Н. Новгород, пр. Ленина, д. 54 А, (м. Двигатель Революции).