



## Профессиональное оспаривание результатов кадастровой оценки недвижимости

Более 80% положительных решений  
Величина снижения от 15% до 80%  
Опыт работы в регионах  
Проведение обучающих семинаров для Заказчиков



### **Федеральное законодательство:**

- Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», вст. в силу 01.01.2017г.
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федеральный закон от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (Закон о переходном периоде)
- «Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации» от 08.03.2015 № 21-ФЗ, главы 22 и 25
- Порядок создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (утвержден приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263)
- Порядок работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (утвержден приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620)

## Как узнать кадастровую стоимость недвижимости?

Итоги кадастровой оценки размещены в открытом доступе и опубликованы на сайте Росреестра

[https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)

## Зачем оспаривать кадастровую стоимость?

- определение налоговой базы по земельному налогу;
- определение налоговой базы по налогу на имущество организаций;
- определение налоговой базы по налогу на имущество физических лиц;
- определение размера выкупной цены земельных участков;
- определение размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в публичной собственности;
- определение размера административного штрафа за неиспользование с/х земельных участков для с/х деятельности.

## Основания для уточнения кадастровой стоимости

SetlCity

1. Недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при расчете кадастровой стоимости;
2. Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

SetlCity

## **КАКИЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ПОДЛЕЖАТ ОСПАРИВАНИЮ?**

1. Квартирьы, жилые дома, коттеджи и жилые помещения
2. Паркинги
3. Нежилые помещения, назначение, которых согласно ЕГРН и документами технического учета предусматривает (либо фактически используется под) размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания
4. Земельные участки
5. Административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них
6. Объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства

## АЛГОРИТМ РАБОТЫ ПО ОСПАРИВАНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

**1. Экспресс-оценка** это предварительный прогноз рыночной стоимости. По итогам экспресс-оценки у Заказчика появляется возможность сравнить рыночную и кадастровую стоимость и спрогнозировать возможную экономию по налогам.

Услуга оказывается бесплатно.

Срок оказания – 1-2 раб. дня.

**2. Оценка рыночной стоимости** для целей оспаривания результатов кадастровой оценки проводится с предоставлением Отчета об оценке, составленного в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки и стандартами, установленными СРО.

Сроки и стоимость оказания услуги зависят от параметров объекта недвижимости.

**3. Обращение в Комиссию** по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости является обязательной досудебной процедурой для юридических лиц. Услуга состоит из подачи в Комиссию необходимого пакета документов и представления интересов Заказчика в заседаниях Комиссии.

Срок рассмотрения – в течении 1 месяца.

**4. Обращение в суд** предлагается в случае отрицательного решения Комиссии по рассмотрению споров. Услуга включает подготовку пакета документов, подачу иска, сопровождение дела в первой инстанции, в случае необходимости - подачу апелляции и подачу кассационной жалобы.

Срок рассмотрения – в соответствии с порядком судебного делопроизводства.

## **Документы для обращения в Комиссию:**

К заявлению об оспаривании прилагаются:

- 1) выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- 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 в формате электронного документа.



## Особенности оспаривания кадастровой стоимости в судебном порядке:

1. Длительность процесса по сравнению с разрешением вопроса в Комиссии по рассмотрению споров.
2. Назначение судом встречной (судебной) экспертизы.
3. Возможность заключения соглашения о примирении (мировое соглашение).
4. Распределение судебных расходов, Постановление Конституционного Суда РФ от 11.07.2017 № 20-П
5. Возможность процессуального соучастия или обращения с коллективным административным иском заявлением.





## Наши контакты:



### **Михаил Подашов**

Исполнительный директор

(921) 914-29-58

E-mail: Podashov\_MS@spbrealty.ru

### **Марина Иванова**

Коммерческий директор

(921) 973-88-48

E-mail: Ivanova\_MV@spbrealty.ru

196066, **Санкт-Петербург**,  
Московский пр., д. 212, лит.А  
Тел.: (812) 335-50-77

125009, **Москва**,  
ул. Воздвиженка, д. 4/7, стр. 2  
Тел./факс (495) 555-55-01

236023, **Калининград**,  
Маршала Борзова ул., д. 93, лит. В  
Тел.: 8-921-973-8848

### **Анна Нескина**

Директор по развитию

(911) 933-63-04

E-mail: Neskina\_AE@spbrealty.ru