

В каких случаях нужно изменять кадастровую стоимость

Самостоятельно уменьшить кадастровую стоимость недвижимости можно, если она завышена. Но законодательство предусматривает и другие ситуации, в которых нужно пересмотреть цену. Всего их три:

⚡ **Стоимость завышена.** Это — самая распространенная ситуация. Если кадастровая стоимость завышена, вы будете платить увеличенный налог. Со временем он может вырасти в несколько раз из-за отмены понижающих коэффициентов. Кроме того, закон требует продавать недвижимость по цене не менее 70% от кадастровой стоимости. А если она завышена в 2–3 раза, вы не сможете продать недвижимость по рыночной стоимости, потому что она составит менее 70%.

⚡ **Стоимость занижена.** В этом случае вы будете платить налог меньше, чем положено. Это поможет экономить, но создаст проблемы при продаже имущества. Росреестр с подозрением относится к сделкам, в которых недвижимость продают по цене, превышающей кадастровую, а налоговая может оштрафовать вас за неправомерное снижение стоимости имущества.

⚡ **При расчетах были использованы неверные сведения.** Если в кадастровом паспорте указаны сведения объекта, не совпадающие с реальными параметрами, кадастровую стоимость тоже нужно оспорить. Может быть неверной информация об аварийности, площади, категории земель, местоположения и многих других параметрах.

Пошаговая инструкция: как снизить кадастровую стоимость недвижимости

Как оспорить кадастровую стоимость объекта недвижимости физическому лицу?

Используйте простой алгоритм, чтобы правильно оформить процедуру.

Шаг №1: определите основания для оспаривания суммы

Получите выписку из ЕГРН на бумажном носителе. Для начала оплатите государственную пошлину:

- 300 рублей для физических лиц;
- 950 рублей для юридических лиц.

Квитанцию об оплате государственной пошлины нужно приложить к заявлению. Подать его можно несколькими способами.

- ☐ Используйте [сервис Росреестра](#) — укажите кадастровый номер и получите онлайн-выписку.
- ☐ Обратитесь в местное отделение Росреестра, принесите квитанцию и заполните заявление на месте.
- ☐ Подайте онлайн-заявку на получение выписки на [официальном сайте Росреестра](#).
- ☐ Подайте онлайн-заявку на получение выписки через [портал Госуслуги](#).
- ☐ Посетите МФЦ, заполните заявление на месте и предоставьте квитанцию.
- ☐ Отправьте заявление на получение выписки в Росреестр почтой, заказным письмом с уведомлением о вручении адресатом.

Сроки рассмотрения заявления и выдачи выписки с указанной кадастровой стоимостью зависят от способа подачи документов, регламента работы местного отделения Росреестра, загруженности специалистов. Например, при подаче заявки через МФЦ срок рассмотрения и выдачи увеличивается на 1–2 дня по сравнению с обращением напрямую в Росреестр. Средний срок выдачи — около 5–7 рабочих дней.

Далее выясните, совпадает ли кадастровая стоимость со среднерыночной — самостоятельно или с помощью аккредитованного оценщика. Обязательно сохраните выписку и черновики расчетов — они

помогут в дальнейшем оспаривании суммы. А выписка понадобится для подачи пакета документов в Росреестр.

Шаг №2: определите рыночную стоимость недвижимости

Чтобы доказать, что кадастровая стоимость завышена, нужно доказать, что рыночная стоимость на самом деле намного меньше. Для этого обратитесь в оценочную компанию или к частному оценщику. Оценщик или компания должны иметь лицензию, разрешающую подобную деятельность. Еще лучше, если специалист будет аккредитован в одном или нескольких банках: это — показатель профессионализма и серьезной работы.

За услуги оценщика нужно заплатить. Поэтому разумно сначала заказать предварительную консультацию — в ее рамках специалист изучит документы и скажет, стоит ли оспаривать кадастровую стоимость имущества. Если да, приступит к оценке.

Длительность процедуры оценки стоимости недвижимости зависит от скорости работы оценщика и государственных органов. Чаще всего отчет и заключение готовятся в течение 4–5 дней. Специалист выдает:

☐ заключение о независимой оценке рыночной стоимости недвижимости и отчет о расчете суммы в случае, если кадастровая стоимость жилья сильно отличается от рыночной;

☐ заключение о недостоверных сведениях, содержащихся в едином реестре, если при расчете кадастровой стоимости были использованы неверные данные.

Сохраните эти документы — в дальнейшем они помогут доказать, что у вас есть основания оспаривать стоимость, указанную в реестре.

Шаг №3: соберите документы

Поменять кадастровую стоимость объекта недвижимости можно, только если вы предоставите в Росреестр все необходимые документы. Поэтому желательно заранее собрать пакет бумаг. Вам понадобятся:

☐ Выписка из ЕГРН с указанием кадастровой стоимости. Как ее получить, читайте выше — сделать это можно несколькими способами. Подавать в Росреестр нужно оригинал, а не ксерокопию.

☐ Отчет об оценке или заключение о недостоверности сведений в Росреестре — их получают у оценочной компании или частного лицензированного оценщика.

☐ Общегражданский паспорт гражданина Российской Федерации. При приемке заявления государственные регистратор снимет с него копию и вернет вам документ.

☐ Копия правоустанавливающего документа. К правоустанавливающим бумагам относятся договор купли-продажи, свидетельство о праве собственности, выписка из ЕГРП с указанием собственника, дарственная.

Росреестр требователен к документам. Согласно законодательству, к рассмотрению принимаются оригиналы и копии документов без помяток, исправлений, повреждений. Например, помятую копию какой-либо бумаги могут не принять. Кроме того, документы не примут, если данные в них не будут соответствовать действительности.

Шаг №4: заполните заявление

Обратитесь в ближайшее отделение Росреестра и попросите выдать бланк для заявления. Заполните его — внесите все данные о недвижимости, кадастровую стоимость которой будете оспаривать. Также укажите причину оспаривания — завышенная стоимость, заниженная стоимость или неверные сведения, использованные при расчетах. Не забудьте поставить дату и подпись с расшифровкой — фамилией и инициалами. Также укажите контактные данные для связи — номер мобильного телефона, адрес электронной почты, адрес по прописке или месту проживания.

Ваше заявление обработают в течение 7 рабочих дней с момента его подачи. Росреестр может отказать в пересмотре кадастровой стоимости, если найдет веские основания для этого — например, если после оценки кадастровой стоимости рыночная цена на недвижимость резко упала вниз. Если заявление примут, будет сформирована экспертная комиссия, которая рассмотрит его.

Шаг №5: дождитесь решения комиссии

В течение 7 дней с подачи заявления, если оно принято к рассмотрению, вам сообщат дату заседания. Вы можете требовать личного присутствия на нем.

С момента подачи заявления до выдачи заключения проходит не более календарного месяца. Комиссия рассматривает решение независимого оценщика, учитывает ситуацию на рынке на момент расчета кадастровой стоимости, может прислать инженера, если причина обращения — неверные сведения, используемые при расчете. Комиссия может дать отказ в перерасчете или принять положительное решение. После рассмотрения заявления специалисты уведомят о решении Росреестр, а государственная структура — вас.

Если решение было положительным, Росреестр самостоятельно посчитает кадастровую стоимость с учетом новых данных и обновит сумму. Если у вас не приняли заявление или комиссия отказала в перерасчете, но вы уверены в своей правоте — идите в суд.

Шаг №6: обратитесь в суд с иском

Оспаривать отказ Росреестра или решение комиссии нужно в течение 10 дней с момента получения отказа. Чтобы обратиться в суд, соберите все необходимые документы. Вам понадобятся:

- ☐ исковое заявление — в нем нужно указать ответчика, причину подачи заявления, а также прикрепить доказательства того, что ваше требование пересмотреть кадастровую стоимость правомерно;
- ☐ паспорт гражданина Российской Федерации и правоустанавливающие документы;
- ☐ доказательства того, что ваше заявление правомерно — выписка из ЕГРН, оценка независимого специалиста, результаты работы комиссии, письменный отказ в принятии заявления от Росреестра и другие.

Не забудьте оплатить пошлину за судебное заседание. Для физических лиц она составляет 300 рублей, для организаций — 2 000 рублей. Также сразу в иске укажите доверенное лицо, если планируете судиться с помощью юриста.

Шаг №7: дождитесь судебного решения

Посещайте судебные заседания в установленные даты. Докажите, что используемая кадастровая стоимость неверна — предоставьте официальные бумаги, отчеты, экспертизы.

Судебный процесс занимает в среднем 1 месяц, но может достигать и нескольких месяцев. На вступление решения суда в законную силу отводится один месяц — в течение одного месяца любая сторона может подать апелляцию. Если суд примет положительное решение и обяжет Росреестр пересчитать кадастровую стоимость, отнесите постановление в государственный орган. Специалисты изменят кадастровую стоимость, причем изменения вступят в силу с 1 января года постановления.

Например: Вы подали иск в суд в ноябре. Первого декабря суд вынес постановление об удовлетворении иска, второго вы отнесли его в Росреестр. Кадастровая стоимость уменьшится в реестре, начиная с 1 января — то есть вы сможете требовать перерасчета налога в налоговой.

Также можно обратиться к юристам или в риэлторскую компанию. Специалист расскажет, как оспорить кадастровую стоимость объекта недвижимости, поможет собрать все необходимые документы и сможет представлять ваши интересы на судебном заседании.

Что влияет на кадастровую стоимость недвижимости

Прежде чем подавать заявление о перерасчете кадастровой стоимости, уточните, какие параметры влияют на сумму. Например, если вы обнаружили, что вместо назначения СНТ указано назначение ИЖС, это будет основанием для перерасчета. Но разница будет невысока — вы больше потратите на оплату государственных пошлин, судебные процессы, временные затраты.

На кадастровую стоимость недвижимого имущества влияют:

- ☐ **год постройки** — чем старше здание, тем меньше оно стоит, потому что износ со временем увеличивается;

- ☐ **общая площадь** — чем она больше, тем больше стоит недвижимость;
- ☐ **местоположение строения** — на стоимость влияют не только регион, но и назначение земельного участка;
- ☐ **состояние** — аварийные здания стоят гораздо дешевле пригодных для жизни;
- ☐ **многие другие характеристики.**

Чаще всего при оценке кадастровой стоимости специалисты не принимают во внимание именно аварийное состояние здания либо его фактический износ. Поэтому стоимость оказывается завышенной.

Какие подводные камни есть при снижении кадастровой стоимости

Плановая переоценка недвижимости

Сведения, содержащиеся в реестре, не остаются неизменными. Их обновляют раз в 5 лет, а в некоторых регионах — раз в 2–3 года. Это называется плановой переоценкой недвижимости. Если вы подадите заявление перед проведением очередной плановой переоценки, его могут отклонить, аргументируя это тем, что кадастровая стоимость недвижимости скоро обновится.

Период оценки рыночной стоимости для уточнения кадастровой стоимости

Это — самый большой «подводный камень» процедуры. При каждой плановой переоценке кадастровая стоимость недвижимости меняется. Установленная сумма остается неизменной в течение 2–3 или 5 лет в зависимости от местного законодательства. Если вы подадите заявление на переоценку кадастровой стоимости, комиссия будет рассчитывать рыночную стоимость не на момент подачи заявки, а на момент плановой переоценки — то есть цену, которая была актуальна несколько лет назад.

Например: 2 года назад проводилась плановая переоценка недвижимости. На тот момент рыночная стоимость квартиры составляла 3 200 000 рублей, эта же сумма указана в качестве кадастровой стоимости. В течение полугода после переоценки ситуация на рынке кардинально поменялась, и теперь объекты, практически идентичные с вашей недвижимостью, стали стоить 2 400 000 рублей. Если вы обратитесь для изменения кадастровой стоимости, вам откажут — комиссия посчитала цену правильно на тот момент. А если рыночная стоимость на момент плановой переоценки составляла 2 000 000 рублей, а в качестве кадастровой стоимости установили сумму 3 200 000 рублей, заявление одобрят.

Отказ суда в снижении кадастровой стоимости

Суд может отказать в удовлетворении иска, если вы не предоставите достаточных доказательств того, что кадастровая стоимость не соответствует рыночной, и что у вас есть основания требовать изменения. Если вы собрали недостаточно доказательств, подайте апелляцию в вышестоящие судебные органы и прикрепите к ней более весомые доказательства. Например — сравните кадастровую стоимость вашего объекта и аналогичных объектов, получите выписки из государственных реестров, обратитесь к независимому оценщику. Если вы предоставите серьезные доказательства, с большой долей вероятности суд удовлетворит иск.

Оформление перерасчета кадастровой стоимости недвижимости, у которой несколько собственников

Если у недвижимости несколько собственников, уменьшением кадастровой стоимости может заниматься один из владельцев. Это связано с тем, что Росреестр оценивает цену всей недвижимости, а не каждой доли отдельно. Вмешательство остальных собственников нужно, если они не согласны с данными, представленными в заявлении — в этом случае суд учтет их мнение.

Например: Вася, Петя и Света — долевые собственники частного дома. Все они согласны с тем, что кадастровая стоимость сильно завышена. Вася обращается в Росреестр с заявлением, государственный орган удовлетворяет его, кадастровая стоимость меняется. А если бы Вася и Петя хотели уменьшения

цены, а Света была бы против, и заявление рассматривал бы суд, он учитывал бы мнения всех участников процесса — то есть всем собственникам пришлось бы посетить заседание.

Процедура перерасчета без заключения оценщика

Согласно законодательству, заключение независимой оценочной компании или частного лицензированного оценщика не является обязательным документом для изменения кадастровой стоимости недвижимости. Росреестр обязан рассмотреть заявление, даже если в качестве причины вы укажете личные наблюдения. Но с заключением независимого эксперта у вас больше шансов на одобрение заявления — чем больше доказательств несоответствия кадастровой и рыночной стоимости вы предоставите, тем быстрее Росреестр внесет изменения в сведения об имуществе.

Подача заявления сразу в суд

По закону, с 2017 года собственники недвижимости могут подавать иск об уменьшении кадастровой стоимости объектов сразу в суд, минуя подачу заявления в Росреестр. Однако снизить кадастровую стоимость объекта недвижимости без суда обойдется дешевле и быстрее — сроки рассмотрения заявления составляют 1 месяц, а в суде процесс может затянуться до 2 месяцев. Если подавать иск сразу в суд, вам придется оплатить государственную пошлину, заплатить юристу за сопровождение, оплатить сбор доказательств — например, работу независимого оценщика.

Подача заявления в суд юридическим лицам

Физические лица могут подавать иск сразу в судебные инстанции. Юридические лица так делать не могут — обращаясь в суд, организации должны предоставить доказательства попытки урегулирования спора в досудебном порядке. Другими словами — любые юридические лица сначала обращаются в Росреестр и только потом могут составить иск в судебные инстанции.

Если не подавать заявление об уменьшении кадастровой стоимости

Теоретически если вы не будете подавать заявление, кадастровая стоимость изменится при плановой переоценке недвижимости, когда комиссия будет изучать ситуацию на рынке. Практически если не подать заявление, Росреестр может оставить цену при переоценке неизменной. В этом случае вы будете переплачивать налоги. Поэтому лучше запрашивать перерасчет сразу, как только заметили несоответствия кадастровой стоимости и рыночной цены.

С уважением, ЮЖНОЕ ИНФО