



## **КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ**

### **Кадастровая стоимость - Кто, когда и по каким основаниям может оспорить**

Прежде чем оспаривать кадастровую стоимость, нужно уточнить, имеет ли заявитель такое право, а также имеются ли основания и не пропущен ли срок для оспаривания.

### **Как узнать кадастровую стоимость?**

Узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости и получить другие необходимые сведения можно как лично, так и на официальном сайте Росреестра. Чтобы найти данные, достаточно ввести кадастровый номер, условный номер, адрес объекта или номер права.

Также информацию можно узнать в личном кабинете налогоплательщика на сайте ФНС. В нем вся собственность отражена с указанием кадастровой стоимости.

Власти субъектов РФ размещают информацию о кадастровой стоимости на своих информационных ресурсах.

### **Лица, которые вправе оспорить кадастровую стоимость**

Оспорить кадастровую стоимость вправе юридические и физические лица, чьи права и обязанности затрагивают результаты ее определения (ч. 1 ст. 22 Закона № 237 ФЗ):

- собственник, в том числе участник долевой собственности;
- бывший собственник, если он оспаривает кадастровую стоимость как налогоплательщик;
- лицо, которое владеет недвижимостью на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения;
- арендатор недвижимого имущества. Если арендатор пользуется недвижимостью, которая принадлежит

гражданам или юридическим лицам, то для оспаривания необходимо, чтобы арендная плата рассчитывалась на основе кадастровой стоимости. Дополнительно требуется согласие собственника. Он может выразить его в договоре или иной письменной форме;

- лицо, которое имеет исключительное право выкупа или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;
- фактический пользователь земельного участка, если стороны соглашения или суд в своем решении установили плату за сервитут пропорционально кадастровой стоимости;
- органы государственной власти, органы местного самоуправления - в отношении объектов недвижимости, находящихся в публичной собственности;
- прокурор, действующий в публичных интересах.

Обоснование: п. 6 Пленума ВС от 30.06.2015 № 28 О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (далее – Постановление № 28).

### **Основания для оспаривания**

Заинтересованное лицо вправе оспорить кадастровую стоимость, если нужно установить рыночную стоимость объекта недвижимости на дату, когда установили его кадастровую стоимость (п. 7 ст. 22 Закона № 237-ФЗ).

Оспаривать кадастровую стоимость выгодно, если она существенно превышает рыночную. Разница возникает из-за неодинаковых методик расчета.

Кадастровая стоимость определяется массово, без учета индивидуальных характеристик объекта недвижимости (приказ Минэкономразвития от 07.06.2016 № 358 об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке).

Рыночная – учитывает больше факторов, может применяться при заключении сделок в обороте (ст. 3 Закона от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ»).

При оспаривании обязательно указывайте дату, на которую нужно установить кадастровую стоимость в размере рыночной. Она должна совпадать с числом, на которое была посчитана кадастровая стоимость. Иначе скорректировать сведения не получится. Стоимость объектов недвижимости постоянно меняется, поэтому необходимо проводить оценку в равных условиях.

### **Срок для оспаривания**

По правилам Закона № 237-ФЗ кадастровую стоимость можно оспорить в любое время. Тем не менее нельзя заявить возражения по кадастровой стоимости, которая уже была заменена на новую в ЕГРН (ч. 4 ст. 22 Закона № 237-ФЗ).

Одновременно в КАС в 2020 году остается норма, которая ограничивает срок оспаривания кадастровой стоимости пятью годами. Она актуальна для тех случаев, когда стоимость была определена по правилам Закона № 135-ФЗ, поскольку аналогичный срок оспаривания установлен в части 10 статьи 24.18 Закона № 135-ФЗ ( ч. 3 ст. 245 КАС).

Если заявитель пропустил срок, суд может его восстановить. Для этого нужно успеть подать ходатайство до появления новой кадастровой стоимости в ЕГРН (абз. 3 п. 8 Постановления № 28).

### **Как оспорить кадастровую стоимость**

Чтобы оспорить кадастровую стоимость, нужно обратиться в специальную комиссию или в суд.

#### **Но есть еще три способа.**

**Первый** – изменить кадастровую стоимость до утверждения результатов оценки.

**Второй** – исправить ошибку.

**Третий** – изменить основной вид разрешенного использования земельного участка с текущего на более выгодный

### **Кто может оспорить кадастровую стоимость**

Оспорить кадастровую стоимость могут арендатор, собственник или другие заинтересованные лица. Для этого нужно обратиться в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости ( ч. 1 ст. 22 Закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ О государственной кадастровой оценке).

**Кадастровая стоимость объекта недвижимости** – это определенная расчетная величина. Ее устанавливает оценщик с учетом экономических характеристик объекта недвижимости.

### **Для чего нужна кадастровая стоимость?**

Кадастровая стоимость нужна, чтобы рассчитать:

- земельный налог или налог на имущество;
- арендную плату или плату за пользование;
- выкупную (продажную) стоимость при выкупе из государственной или муниципальной собственности и др.

С 1 января 2020 года заканчивается переходный период, в течение которого действовали два закона об оспаривании кадастровой стоимости (ст. 24 Закона № 237-ФЗ). Теперь оспаривать ее нужно по правилам Закона № 237-ФЗ.

**Ранее кадастровую оценку нужно было оспаривать по правилам Закона от 29.07.1998 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ, если ее провели по правилам этого закона. Закон № 135-ФЗ применяли, чтобы оспорить кадастровую стоимость, которую определили или начали определять до 1 января 2017 года, а также ту, которую определили по правилам Закона № 135-ФЗ в переходный период.**

**ВНИМАНИЕ! Процедуру оспаривания кадастровой стоимости могут снова изменить.**

Сейчас готовится проект изменений в Закон № 237-ФЗ, который может изменить процесс оспаривания кадастровой стоимости.

## Как оспорить кадастровую стоимость в комиссии по рассмотрению споров

Чтобы оспорить кадастровую стоимость в комиссии, нужно:

- составить заявление и собрать документы
- направить заявление в комиссию
- получить решение комиссии

С 2020 года заявитель вправе не обращаться в комиссию и сразу пойти в суд (ч. 1 ст. 22 Закона № 237-ФЗ, п. 6 ч. 2 ст. 246 КАС). Соблюдение досудебного порядка урегулирования спора остается обязательным для тех случаев, когда применим Закон № 135-ФЗ (п. 9 Постановления № 28).

### 1. Составить заявление и собрать к нему пакет документов

В заявлении нужно указать, кто и куда подает заявление, а также причины, по которым кадастровая стоимость неверна. Также нужно приложить пакет документов. Если этого не сделать, то комиссия может не принять заявление. [СКАЧАТЬ](#)

### 2. Направить заявление

**Направить заявление можно:**

- лично;
- почтой. Днем подачи считают день, который указан на оттиске в уведомлении о вручении;
- через интернет, например, через портал Госуслуг.

Если заинтересованное лицо подает заявление лично, то сделать это можно через территориальное управление Росреестра в субъекте РФ или МФЦ.

### 3. Получить решение

Комиссия рассматривает заявление в течение 30 дней с даты поступления. Заявитель может принять участие в рассмотрении, если желает (ч. 14, ст. 22 Закона « 237-ФЗ, п. 2 приказа Минэкономразвития от 17.11.2017 № 620).

По результатам рассмотрения комиссия принимает решение о пересмотре кадастровой стоимости или об отказе (ч. 15 ст. 22 закона № 237-ФЗ). Свое решение она обязана разместить в сети «Интернет» в течение пяти рабочих дней с даты принятия (п. 23 Порядка работы комиссии).

Если решение не удовлетворяет заявителя, можно обратиться в суд ( ч. 22 ст. 22 Закона 237-ФЗ).

**Вопрос: Вправе ли органы местного самоуправления и органы власти городов федерального значения оспорить решение комиссии об изменении кадастровой стоимости, если они не выступают заявителями?**

**Ответ: Да, вправе.**

**Для этого нужны три условия:**

1. Предмет оспаривания – кадастровая стоимость земельного участка, который находится на территории муниципального образования или города федерального значения, но не принадлежит ему.
2. Комиссия значительно снизила кадастровую стоимость участка.
3. Снижение кадастровой стоимости затрагивает права и законные интересы муниципального образования или города федерального значения, в том числе и в сфере налогов.

Такой вывод следует из постановления Конституционного суда от 05.07.2016 № 15-П, ч. 22.1 ст. 22 Закона № 237-ФЗ.

**Как составить заявление и какие документы приложить**

Если заявление подает физическое лицо, то нужно указать фамилию, имя, отчество и место жительства.

Если заявление подает юридическое лицо, то укажите наименование, почтовый адрес и место нахождения. ( п. 2 Порядка работы комиссии).

Чтобы оспорить кадастровую стоимость, приложите к заявлению (ч. 9 ст. 22 Закона № 237-ФЗ):

- 1) выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая содержит сведения об оспариваемой кадастровой стоимости;
- 2) копию документа, подтверждающего права на объект недвижимости;
- 3) отчет об оценке рыночной стоимости на бумаге и в электронном виде.

Подтвердить права на объект недвижимости можно правоустанавливающими документами (договоры купли-продажи, судебные решения, акты органов государственной власти и др).

Можно использовать правоудостоверяющие документы (свидетельство о праве собственности, выписка из ЕГРН).

### **СОВЕТ:**

При выборе оценочной компании для отчета изучите сайт Росреестра или сайт региональной комиссии, найдите протоколы рассмотрения заявлений об оспаривании кадастровой стоимости. В протоколах указаны оценочные компании, чьи отчеты устраивают комиссию чаще всего.

Комиссия не примет заявление, если заинтересованное лицо не приложило к нему обязательные документы — п. 9 Порядка работы комиссии, ч. 10 ст. 22 Закона № 237-ФЗ

### **СОВЕТ:**

Прежде чем заключать договор с оценщиком, нужно уточнить, есть ли у него электронно-цифровая подпись. Электронную форму отчета как для комиссии, так и для суда оценщик должен заверить ЭЦП (п. 3 ч. 9 ст 22 Закона № 237-ФЗ).

### **ПРИМЕР:**

Если кадастровая оценка осуществлялась в соответствии с Законом № 135-ФЗ до 1 января 2020 года, кадастровую стоимость можно изменить, когда выявили недостоверные сведения

Обратиться в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости вправе физические и юридические лица, органы власти, но не позднее пяти лет с момента внесения оспариваемых сведений в реестр. Физические лица могут сразу подать документы в суд (абз. 3 ст. 24.18 Закона № 237-ФЗ).

Комиссия формируется при территориальном управлении Росреестра.

В заявлении укажите, кто и куда подает заявление, а также причины, по которым кадастровая стоимость неверна.

### **К заявлению приложите следующие документы:**

- выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости;
- нотариально удостоверенная копия документа, подтверждающего права на объект недвижимости;
- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости.

Комиссия рассмотрит заявление по правилам, установленным ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ, в течение месяца.

О дате рассмотрения заявления вам должны направить уведомление в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления. Вы вправе присутствовать на заседании комиссии (абз. 19, 20 ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ; п. 16, 17 Порядка создания и работы комиссии (утв. Приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263)).

Если она примет решение о пересмотре стоимости, то кадастровая стоимость объекта будет пересчитана в течение 10 дней (п. 3 Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, утв. приказом Минэкономразвития от 18.03.2011 № 114).

Если комиссия отказала в пересмотре кадастровой стоимости в связи с недостоверностью сведений об объекте недвижимости, то отказ можно обжаловать в суде.



## **2. Подать заявление в суд**

Споры о пересмотре кадастровой стоимости рассматривают суды городов федерального значения, областной суд, верховный суд республики, краевой, суд автономной области и суд автономного округа.

Заявление нужно подавать в суд по месту нахождения заказчика работ по определению кадастровой стоимости или государственного органа, который ее определил (п. 15 ст. 20, ч. 1 ст. 22, ч. 2 ст. 24 КАС, п. 3 Постановления № 28).

Требования о пересмотре кадастровой стоимости суд рассматривает по правилам главы 25 КАС, а требования об оспаривании решения или действий (бездействия) комиссии – по правилам главы 22 КАС.

### **Какие вопросы поставить перед судебной экспертизой при оспаривании кадастровой стоимости?**

Вопросы зависят от оснований административного иска.

При оспаривании кадастровой стоимости к иску нужно приложить отчет об оценке. Однако суды часто дополнительно назначают судебную экспертизу. В такой ситуации эксперт дает подписку об уголовной ответственности за дачу недостоверного заключения, что, с точки зрения суда, гарантирует большую достоверность результатов.

**Если истец оспаривает достоверность кадастровой стоимости, то перед судебным экспертом нужно поставить три вопроса:**

**Вопрос 1.** Соответствует ли отчет, который представил административный истец, требованиям законодательства об оценочной деятельности (Закону № 135-ФЗ и федеральным стандартам оценки)?

**Вопрос 2.** Если отчет не соответствует требованиям законодательства об оценке, то повлияли или могли повлиять такие несоответствия на размер кадастровой стоимости объекта недвижимости?

**Вопрос 3.** Если несоответствие законодательству повлияло или могло повлиять на размер кадастровой стоимости, то какой была кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на указанную дату?

Если истец требует приравнять кадастровую стоимость к рыночной, то судебного эксперта нужно просить определить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости на указанную дату.

Независимо от основания иска указанной датой будет дата, по состоянию на которую определили кадастровую стоимость объекта недвижимости в массовой кадастровой оценке.

Такой вывод следует из статей 12, 13 Закона № 135-ФЗ.

## Получить решение суда

Суд рассмотрит заявление в течение двух месяцев, а заявление об оспаривании действий или бездействия комиссии – в течение месяца (ст. 141, ч. 1 ст. 226, ч. 1 ст. 247 КАС).

Если суд удовлетворит заявление, то в резолютивной части он укажет новую кадастровую стоимость, а также дату подачи искового заявления. Эта дата нужна, чтобы определить год, с 1 января которого будет действовать новая стоимость для расчетов (ч. 4 ст. 18 Закона № 237 ФЗ).

Если до обращения в суд спор рассматривала комиссия, то суд в резолютивной части укажет дату обращения в комиссию. Именно эта дата определяет год, с которого будет действовать новая стоимость для расчетов. При этом новую стоимость нельзя применять ранее даты внесения оспоренной стоимости в ЕГРН.

Например, нормативный акт об утверждении кадастровой стоимости вступил в силу 1 июля 2017 года, новую кадастровую стоимость внесли в ЕГРН 1 августа 2017 года. Организация обратилась в комиссию 25 декабря 2017 года, после отказа комиссии обратилась в суд 13 января 2018 года. Суд вынес решение 15 мая 2018 года, а новый показатель кадастровой стоимости (в размере рыночной) внесли в кадастр 1 июня 2018 года. Новый показатель кадастровой стоимости будет действовать с 1 августа 2017 года.

При оспаривании кадастровой стоимости нужно иметь в виду порядок вступления в силу нормативных актов о ее утверждении.

**Вариант 1.** Кадастровая стоимость нужна для целей, которые не связаны с налогообложением (выкуп, аренда).

Новая кадастровая стоимость применяется со дня вступления в силу акта, которым были утверждены результаты государственной кадастровой оценки (ст. 18 Закона № 237-ФЗ).

В отдельных случаях нормативный акт устанавливает порядок применения новой кадастровой стоимости, поэтому ее надо применять согласно такому порядку. Например, кадастровая стоимость земельного участка, который находится в федеральной собственности, действует с 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости (п. 9 постановления правительства от 16.07.2009 № 582).

**Вариант 2.** Кадастровая стоимость нужна для расчета налога. Начало действия определяет ст. 5 НК. Например, правовой акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости опубликовали 15 декабря 2014 года. Для расчета налогов он действует с 1 января 2016 года. Если организация оспорила кадастровую стоимость до этой даты (например, 15 ноября 2015 года), то новая стоимость будет действовать не с 1 января года оспаривания (2015 года), а с 1 января года, когда кадастровая стоимость начнет действовать, то есть с 2016 года.

Такой вывод следует из п. 18 постановления № 28 и Обзора судебной практики Верховного суда № 1 от 1 (2017), утвержденного Президиумом Верховного суда 16.02.2017, письма минфина от 14.02.2019 № 03-05-04-01/9247.

Для земельного налога и налога на имущество организаций с 2019 года действуют новые правила. Они позволяют пересчитать размер налогов за весь период, когда действовала завышенная кадастровая стоимость (п. 15 ст. 378.2, п. 1.1 ст. 391 НК).

## Как суд распределит судебные расходы, если удовлетворит заявление об оспаривании кадастровой стоимости?

Это зависит от требования, которое удовлетворил суд.

**Вариант 1.** Требование: изменить кадастровую стоимость и приравнять ее к рыночной.

В таком случае суд взыскивает судебные расходы с органа, который утвердил завышенную кадастровую стоимость. Причем не имеет значения, возражал административный ответчик и заинтересованные лица против требований истца или нет (пост. Конституционного суда от 11.07.2017 № 20-П).

**Вариант 2.** Требование: исправить ошибку в кадастре. В таком случае суд взыскивает судебные расходы с органа, который утвердил результаты кадастровой оценки. Если ошибка была техническая – то с органа, который ее допустил.

**Вариант 3.** Требование: признать незаконными решения или действия (бездействие) комиссии. В таком случае суд взыскивает судебные расходы с государственного органа, при котором действует комиссия.

Такие правила устанавливают гл. 10 КАС, п. 31 Постановления № 28.

## Как оспорить кадастровую стоимость в суде

Дела об оспаривании кадастровой оценки рассматривают суды общей юрисдикции субъектов РФ по правилам главы 25 КАС.

К делам об оспаривании кадастровой стоимости относят любое дело, результатом которого может стать изменение стоимости (абз. 4 п. 1 Постановления пленума ВС № 28). Это не значит, что в суд общей юрисдикции надо заявлять любое требование, которое может привести к изменению кадастровой стоимости. Он

рассматривает только споры, суть которых – изменить кадастровую стоимость. Если же такое изменение всего лишь следствие решения суда по основному требованию, то такой спор нужно заявлять по подведомственности (абз. 1-3 п. 1 п. 2, 13 постановление абз. 1–3 п. 1, п. 2, 13 Постановления пленума ВС № 28 ).

Суды не сочтут, что был предъявлен иск об оспаривании кадастровой стоимости, когда он связан с применением Градостроительного кодекса или Земельного кодекса. При этом он не должен затрагивать рыночную или кадастровую стоимость объекта (ответ на вопр. 4 Обзора судебной практики ВС №1 от 13.04.2016). В то же время, используя нормы земельного и градостроительного законодательства, можно поменять кадастровую стоимость.

### **Пример:**

Кадастровая палата отказала во внесении в ГКН новых сведений о кадастровой стоимости имущества ЗАО. Общество оспорило отказ в арбитражном суде.

Суд первой инстанции прекратил производство по делу в связи с его неподведомственностью арбитражному суду. Апелляция оставила это решение в силе. По мнению судов, требования заявителя фактически были направлены на изменение кадастровой стоимости участка.

Кассация отменила решение и направила дело на новое рассмотрение в первую инстанцию. По обстоятельствам дела кадастровая стоимость земельного участка уже была ранее установлена судебным решением. Требование об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в рассматриваемом деле не заявлено (пост. Арбитражного суда МО от 12.07.2017 № Ф05-10248/2017 по делу № А40-237105/2016).

## **Чтобы оспорить кадастровую стоимость в суде:**

- **составьте заявление и соберите документы**
- **подайте заявление в суд**
- **получите решение суда**

### **1. Составить заявление и собрать пакет документов**

В соответствии со ст. 124, ч. 1, 2 ст. 220, ч. 1 ст. 246 КАС РФ в административном исковом заявлении нужно указать:

- 1) наименование суда;
- 2) наименование административного истца. Если заявление подает юридическое лицо, то его адрес и ОГРН. Если физическое лицо, то его место жительства или место пребывания, дату и место его рождения;
- 3) номера телефонов, факсов, адреса электронной почты административного истца, его представителя;
- 4) наименование административного ответчика, его место нахождения, номера телефонов, факсов, адреса электронной почты, если известны;

### **Кого указывать ответчиком при оспаривании кадастровой стоимости зависит от того, что именно оспаривает заявитель.**

Если заявитель просит приравнять кадастровую стоимость к рыночной, то ответчиками выступают Росреестр и государственный орган или орган местного самоуправления, который утвердил результаты определения кадастровой стоимости. Если заявитель оспаривает решение, действия или бездействие

комиссии, то соответчиками выступают комиссия и отделение Росреестра, при котором она действует. Основание: п. 7 Постановления № 28.

5) какие права, свободы и законные интересы истца нарушены или причины, которые могут повлечь за собой их нарушение;

6) основания и доводы в обоснование требования административного истца, то есть почему кадастровую стоимость нужно приравнять к рыночной;

7) сведения об обращении в комиссию и результатах его рассмотрения – если нужно было соблюсти досудебный порядок;

8) перечень прилагаемых документов.

В административном исковом заявлении нужно указать действия, которые предпринимались для мирного разрешения спора, если они были (ч. 2 ст. 125 КАС).

Если истец оспаривает решение комиссии, то дополнительно нужно указать (п. 5, 7 ч. 2 ст. 220 КАС):

1) наименование, номер, дату оспариваемого решения, дату и место оспариваемого действия или бездействия. Если обжалуется бездействие, то необходимо указать, в чем оно заключается;

2) нормативные правовые акты и их положения, на соответствие которым нужно проверить оспариваемые решение, действие или бездействие.



**вопрос: можно ли в иске совместить два требования: об оспаривании кадастровой стоимости и о пересчете арендной платы?**

**ответ: нет, нельзя.**

Суд не рассматривает такие требования в рамках одного дела, так как это нарушит правила подведомственности и подсудности.

К заявлению нужно приложить такой же пакет документов, как и к заявлению для комиссии, с учетом требований Закона № 237-ФЗ ( ст. 126, ч. 2,3. ст. 246, ч. 3 ст. 220 КАС, ч. 9 ст. 22 Закона № 237-ФЗ, п. 11 Постановления № 28).

### **Альтернативные способы изменить кадастровую стоимость.**

Помимо обращения в комиссию или суд, у заинтересованного лица есть еще три способа изменить кадастровую стоимость некоторых объектов недвижимости.

#### **Способ 1. Изменить кадастровую стоимость до утверждения результатов оценки.**

Этот способ подходит, чтобы изменить кадастровую стоимость, которую определяют по правилам Закона № 237-ФЗ.

Бюджетное учреждение, которое рассчитывает кадастровую стоимость, обязано опубликовать проект отчета об оценке.

- Ознакомьтесь с ним в фонде данных государственной кадастровой оценки в течение 60 дней с даты публикации (ч. 12 ст. 14 Закона № 237 ФЗ).
- Чтобы повлиять на кадастровую стоимость, посмотрите проект оценки объекта недвижимости на сайте фонда данных государственной кадастровой оценки или на сайте

бюджетного учреждения, определявшего кадастровую стоимость.

- Подготовьте замечания, если есть возражения по содержанию отчета. В них укажите, с чем не согласны, а также свои контактные данные, кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости, в отношении которого есть ошибка. Можно сослаться на конкретные номера страниц проекта отчета и приложить к заявлению документы, которые подтверждают вашу позицию.
- Подайте замечания в течение 50 дней с даты публикации проекта. Сделать это можно любым способом: в бюджетное учреждение либо в МФЦ, лично или по почте, а также через интернет.

Каждые пять дней в сети учреждения на своих сайтах публикуют обновленные варианты отчета, информацию о принятых и непринятых замечаниях, а также конкретные номера объектов, кадастровая стоимость которых изменилась.

Все замечания бюджетное учреждение должно рассмотреть и, если есть основания, внести изменения до конца срока размещения отчета на сайте (ч. 22 ст. 14 Закона № 237-ФЗ).

### **Способ 2. Изменить кадастровую стоимость, если она была неправильно посчитана из-за ошибки.**

Заинтересованные лица и органы власти могут обратиться в бюджетное учреждение, которое рассчитывало кадастровую стоимость, для исправления ошибки. Требовать исправлений можно с момента внесения спорных сведений в ЕГРН при условии, что они еще не были изменены (ст. 21 Закона № 237-ФЗ).

#### **В обращении укажите:**

- данные о лице, которое обращается;
- сведения об объекте недвижимости (кадастровый номер, адрес);
- суть ошибки, которая возникла;

- информацию о том, нужны ли разъяснения по кадастровой стоимости.

Приложите к обращению документы, которые подтверждают ошибочность данных, использованных при расчете кадастровой стоимости. Используйте декларацию о характеристиках объекта недвижимости.

### **Направить обращение и документы можно:**

- лично;
- почтой. Днем подачи считают день, который указан на оттиске в уведомлении о вручении;
- через интернет, например, через портал государственных услуг.

Подать документы лично можно через учреждение или МФЦ.

Бюджетное учреждение рассматривает обращение 30 дней или 60 дней, если необходимы дополнительные документы (чю 17, 18 ст. 21 Закона № 237-ФЗ).

Если принято решение о пересчете кадастровой стоимости, то исправления вносятся в течение 60 дней со дня поступления обращения.

При исправлении ошибок бюджетное учреждение может скорректировать данные о кадастровой стоимости только в сторону их понижения (ч. 16 ст. 21 Закона № 237-ФЗ).

В случае несогласия с решением учреждения заинтересованные лица вправе оспорить его в суде в порядке, установленном гл 22 КАС.

### **Способ 3. Изменить основной вид разрешенного использования земельного участка с текущего на более выгодный**

Этот способ подходит для собственников земельных участков и объектов капитального строительства.

## **ОБОСНОВАНИЕ:**

Кадастровая стоимость зависит от вида разрешенного использования. Это значит, что смена вида разрешенного использования на другой поможет снизить расходы на плату за землю.

В рамках одного кадастрового квартала стоимость участков в зависимости от вида разрешенного использования может различаться в тысячи раз.

## **Чтобы поменять вид разрешенного использования:**

- изучите правила землепользования и застройки, размещенные на сайте муниципального образования, в котором находится земельный участок.
- выберите новый основной вид разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства. Он должен соответствовать его фактическому использованию, в противном случае могут оштрафовать.

**Выбрать новый вид можно из тех вариантов, которые предусматривают правила землепользования и застройки в конкретной территориальной зоне. Так, Верховный суд признал обоснованным привлечение к ответственности по ч. 1 ст. 8.8 КоАП собственника квартиры в многоквартирном доме, который находится на участке для личного подсобного хозяйства (пост. От 08.11.2016 № 5-АД16-246).**

- непосредственно для изменения вида разрешенного использования необходимо составить и подать заявление согласно требованиям ч. 4 ст. 37 ГрК.
- можете оспорить в суде решение органа власти об отказе в изменении вида разрешенного использования земельного участка. Такое требование суды не признают требованием об оспаривании кадастровой стоимости (обзор судебной практики ВС № 1 от 13.04.2016)