**Оспаривание кадастровой стоимости объектов капитального строительства в Ленинградской области.**

**Осталось четыре месяца, для того, чтобы успеть оспорить кадастровую стоимость объектов капитального строительства на территории Ленинградской области.**

В случае если правообладатель не согласен с начисленной кадастровой стоимостью, у него есть возможность оспорить ее не только в судебном порядке, но и обратившись в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Комиссия создана при Управлении Росреестра по Ленинградской области и действует в течение шести месяцев с даты внесения в ГКН сведений о кадастровой стоимости объектов.

Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по ленинградской области 21 февраля 2014 года были внесены в базу государственного кадастра недвижимости (ГКН) сведения о кадастровой стоимости полутора миллионов объектов капитального строительства (ОКС).

В настоящий момент сведения обо всех ОКС, внесенных в ГКН Ленинградской области, - 1 миллион 500 тысяч зданий, строений, сооружений, помещений – имеют экономические характеристики в полном объеме. Справочную информацию по объектам недвижимости в режиме online можно получить на сайте rosreestr.ru в разделе «Государственные услуги» - «Дополнительные возможности».

Любой собственник теперь может получить сведения об экономических характеристиках своей недвижимости в виде – кадастрового паспорта, кадастровой выписки или кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость влияет на налоги, на выкупную стоимость недвижимости и на арендные ставки, соответственно, для правообладателя имеет большое значение ее точность.

Если внесенные в ГКН данные владелец считает некорректными, он может обратиться в Комиссию, чтобы стоимость принадлежащего ему объекта была пересчитана на основании актуальных сведений.

Есть два направления обжалования кадастровой стоимости. Первое – предоставление в Комиссию документов, подтверждающих недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости. Второе – определение рыночной стоимости объекта недвижимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

**Недостоверность сведений.**

Оспаривание на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В Комиссию нужно подать следующие документы:

- заявление о пересмотре кадастровой стоимости, содержащее сведения о правообладателе объекта недвижимости;

- кадастровый паспорт объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается;

- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, в случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

- документы, подтверждающие недостоверность сведений, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается.

**Рыночная стоимость.**

Оспаривание на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В Комиссию нужно подать следующие документы:

- заявление о пересмотре кадастровой стоимости;

- кадастровый паспорт объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается;

- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, в случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

- отчет об индивидуальной рыночной оценке объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается;

- положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет об индивидуальной рыночной оценке объекта недвижимости, о соответствии такого отчета требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности (в случае если стоимость, содержащаяся в отчете об индивидуальной рыночной оценке объекта недвижимости, отличается от кадастровой стоимости такого объекта недвижимости более чем на 30%).

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается Комиссией в течение одного месяца.

Особое внимание следует обратить на то, что Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости ОКС, созданная при Управлении Росреестра по Ленинградской области, заканчивает свою работу 21 августа 2014 года.