**Пути оспаривания кадастровой стоимости**

**В последние годы возрастает актуальность оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, домов, квартир. Данные обстоятельства вызваны тем, что зачастую кадастровая стоимость установлена выше рыночной.** Кадастровая стоимость – это оценка стоимости недвижимого имущества собственника органом государственной власти. Суть споров сводится к отличиям кадастровой стоимости объекта недвижимости от стоимости рыночной, при том, что на сегодняшний день уплата налогов напрямую зависит от величины стоимости объекта недвижимости.

По закону, срок для оспаривания кадастровой стоимости имущества составляет 5 лет со дня внесения сведений в реестр о кадастровой оценке. Однако, измененная по результатам спора кадастровая стоимость недвижимости учитывается налоговыми органами лишь за тот год, когда суд изменит ее кадастровую величину. В силу чего при превышении кадастровой стоимости над рыночной ценой, в суд целесообразно обращаться с момента выявления имеющейся разницы. Ведь даже если суд признает кадастровую стоимость не соответствующей рыночной, на прошедшие налоговые периоды данное распространяться не будет.

**Для решения указанной проблемы существуют два пути – досудебный и судебный порядок урегулирования спора.** Причем эти способы не являются взаимоисключающими. И досудебный порядок урегулирования вопроса для граждан не является обязательным: собственник, минуя его, вправе обратиться сразу в суд. Исключение составляют только юридические лица.

Компетентным органом, который рассматривает вопрос об оспаривании кадастровой стоимости до обращения в суд, является Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Она формируется территориальным управлением Росреестра. Чтобы воспользоваться услугами Комиссии, собственнику необходимо написать заявление и приложить пакет документов: кадастровую справку, копию правоустанавливающего документа, заверенную нотариусом, отчет об оценке на бумажном носителе и в электронном виде с определением цены на день проведения кадастровой стоимости с заключением эксперта. **Поданное заявление должны рассмотреть в месячный срок.** О дате, времени и месте рассмотрения заявления Комиссия извещает заявителя, который вправе присутствовать на заседании. После рассмотрения заявления, изучения поступивших документов принимается одно из двух решений – либо о пересмотре стоимости, либо об отказе в пересмотре. Отказ, возможно, оспорить в судебном порядке в течение трех месяцев. Оспаривается кадастровая стоимость в порядке административного судопроизводства. В качестве ответчиков истец должен привлечь непосредственно орган государственной власти,  устанавливающий удельный показатель применимый при расчете кадастровой стоимости. Срок рассмотрения иска зависит от заявленных требований и составляет от 1до 2 месяцев. Главным изменением об оспаривании кадастровой стоимости в порядке административного судопроизводства является новое обязательное требование к представителям заявителей, а именно: наличие документа о высшем юридическом образовании.