

Как поступить, если я считаю кадастровую стоимость неверной?

Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.

В рамках кадастровой оценки оцениваются сотни тысяч и миллионы объектов оценки. Необходимо отметить, что кадастровая оценка - это оценка семи категорий земель и ОКС. Кадастровая оценка земель населенных пунктов проводится по технологии, принципиально отличной от кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, земель под водными объектами или земель под лесами.

Оперативно получить сведения о том, какова кадастровая стоимость определенного объекта недвижимости, можно, используя сайт Росреестра: <https://rosreestr.ru>.

Согласно пункту 5 статьи 65 Земельного кодекса РФ для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Если правообладатель здания, помещения или земельного участка считает, что кадастровая стоимость объекта завышена, он вправе оспорить ее (ч. 1 и 2 ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», далее — Закон об оценочной деятельности).

Пленумом Верховного суда РФ в постановлении № 28 от 30.06.2015г. даны разъяснения по вопросам, возникающим при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Поэтому процесс оспаривания начинается с оценки рыночной стоимости объекта недвижимости.

Важно, чтобы рыночная стоимость объекта была определена на ту же дату, на которую проведена кадастровая оценка (ч. 4 ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ и п. 12 постановления).

Так, на территории Липецкой области кадастровая стоимость земельных участков земель населенных пунктов определена по состоянию на 08.06.2012г., результаты которой утверждены решением Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области 28.12.2012г. № 3930 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, значений удельных показателей кадастровой стоимости земель по видам разрешенного использования и кадастровым кварталам, среднего уровня кадастровой стоимости земель населенных пунктов и муниципальных районов, городских округов на территории Липецкой области».

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами или юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

В соответствии с частью 1 и 2 статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, кадастровую стоимость можно оспорить двумя способами:

- 1) в Комиссии по рассмотрению споров о пересмотре результатов кадастровой стоимости;
- 2) в суде.

Комиссии созданы при каждом территориальном управлении Росреестра. Информация о работе комиссий размещена на сайте Росреестра.

Для юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления предусмотрен досудебный порядок урегулирования спора, предусматривающий предварительный порядок обращения в Комиссию. Для этого нужно подать в комиссию соответствующее заявление, приложить к нему отчет оценщика о рыночной стоимости объекта недвижимости и другие обязательные документы.

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости, предварительное обращение в Комиссию не является обязательным, но при желании может предварительно оспорить кадастровую стоимость в Комиссии.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается в верховный суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения, суд автономной области, суд автономного округа (пункт 15 статьи 20 Кодекса административного судопроизводства РФ).

Оспаривание сведений о результатах определения кадастровой стоимости осуществляется по правилам производства по делам, возникающим из публичных правоотношений Главы 25 КАС РФ.

Результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости могут быть оспорены заявителем посредством предъявления следующих требований:

- об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;
- об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки;
- об оспаривании решения или действия (бездействия) Комиссии.

К исковому заявлению необходимо приложить следующие документы:

- кадастровую справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости, а также сведения о дате, на которую определена кадастровая стоимость;
- нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;
- документы и иные данные, подтверждающие наличие кадастровой и (или) технической ошибки в случае, если заявление подается в связи с недостоверными сведениями об объекте недвижимости;
- отчет, составленный на дату, по состоянию на которую была определена кадастровая стоимость объекта недвижимости, а также подготовленное экспертом саморегулируемой организации оценщиков положительное экспертное заключение (в установленных уполномоченных федеральным органом случаях);
- решение Комиссии от отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости;
- платежный документ об уплате госпошлины.

К участию в деле об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости привлекается государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости, а также государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Административные дела о пересмотре кадастровой стоимости рассматриваются и разрешаются в срок до истечения двух месяцев со дня поступления административного искового заявления в суд, включая срок на подготовку административного дела к судебному разбирательству.

Если судом установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, сведения об этой стоимости вносятся в государственный кадастр недвижимости.

Рыночная стоимость объекта недвижимости, установленная судом или утвержденная решением Комиссии, используется для исчисления налоговой базы за налоговый период, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости и применяется до вступления в силу нормативно-правового акта, утвердившего результаты очередной кадастровой оценки, при условии внесения сведений о новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Для целей, не связанных с налогообложением (например, для выкупа объекта недвижимости или для исчисления арендной платы), указанные нормативные акты действуют с момента вступления их в законную силу.

Обязанность доказать недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе.

Пресс-служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Липецкой области