Автор: Гаврин О.С.
05.08.2015 10:04

Кадастровая стоимость земельного участка - это определенная расчетная величина, устанавливаемая в результате государственной оценки земли с учетом ее местонахождения и классификации по целевому назначению.

Кадастровая стоимость участка применяется при расчете размера земельного налога, арендной платы или платы за пользование земельными участками, выкупной стоимости земельного участка в случае его выкупа из государственной или муниципальной собственности, продаже земельных участков из государственной или муниципальной собственности собственникам находящихся на этих участках зданий, строений и сооружений.

Государственная кадастровая оценка земли проводится в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности (ч. 1 ст. 24.15 Закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ).

При этом органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) (п. 2 ст. 66 ЗК РФ).

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости (п. 3 ст. 66 ЗК РФ).

Основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в случае, если

результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности заинтересованных лиц (как правило, владельцев земельных участков).

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Оспорить кадастровую стоимость возможно в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суде. При этом обязанность использовать внесудебный порядок урегулирования данного спора законом не предусмотрена, в связи с чем заявитель вправе сразу обратиться в суд, минуя комиссию.

Однако первоначально рекомендуется обратиться именно в нее (ч. 3 ст. 24.18 Закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ).

Для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельного участка возможно воспользоваться следующим алгоритмом.

Шаг 1.1. Обратитесь с соответствующим заявлением в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии в срок не позднее пяти лет с момента внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, но до момента

определения новой кадастровой стоимости.

Для обращения в комиссию составляется заявление, в котором необходимо указать Ф.И.О., адрес места жительства, причины, по которым кадастровая стоимость представляется неверной.

К заявлению необходимо приложить (ч. 16 ст. 24.18 Закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ):

- кадастровую справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

- нотариально заверенную копию 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 об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений. В целях выявления данного основания для пересмотра кадастровой стоимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ по определению кадастровой стоимости (ими могут являться министерства имущественных отношений либо управления государственного имущества в субъектах РФ, иные органы власти субъектов РФ, а в некоторых случаях органы местного самоуправления) и в орган кадастрового учета с запросом о предоставлении сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости. Указанные сведения должны быть предоставлены в течение семи дней с даты поступления запроса;

- отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка в бумажном и электронном виде в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. При этом рыночная стоимость участка должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

- положительное экспертное заключение в бумажном и электронном виде в отношении отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет.

Заявление не принимается к рассмотрению в случаях:

- отсутствия вышеперечисленных документов;

- нарушения срока подачи заявления;

- если величина кадастровой стоимости, результаты определения которой оспариваются, ранее была установлена в размере рыночной стоимости (п. 15 Порядка).

Шаг 1.2. Примите участие в заседании комиссии и (или) дождитесь ее решения.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается в течение одного месяца с даты поступления заявления в комиссию. О дате рассмотрения заявления вам должны сообщить и вы вправе присутствовать на заседании комиссии (п. п. 16, 17 Порядка).

По результатам рассмотрения комиссия принимает решение о пересмотре кадастровой стоимости или об отказе в этом, о чем в течение пяти дней уведомляет заявителя, а также орган местного самоуправления. Если было принято решение о пересмотре кадастровой стоимости, то оно также представляется в территориальное управление Росреестра и кадастровую палату субъекта (ст. 24.19 Закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ; п. 21 Порядка).

При отказе комиссии в пересмотре кадастровой стоимости (если заявитель предварительно обращался в комиссию), а также при отсутствии данного обращения

можно обратиться непосредственно в суд.

Для этого рекомендуем придерживаться следующего порядка действий.

Шаг 2.1. Составьте исковое заявление и подготовьте необходимые документы.

Для обращения в суд необходимо подготовить исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости и (или) об оспаривании решения комиссии по рассмотрению споров.

В качестве ответчика следует указывать кадастровую палату субъекта, в котором находится ваш земельный участок, комиссия указывается в качестве третьего лица.

В заявлении следует указать, по какой причине вы не согласны с кадастровой стоимостью и (или) с решением комиссии, какие права и интересы нарушает ее спорный размер, почему она является неверной и какими документами и сведениями это подтверждается (ст. 131ГПК РФ).

К исковому заявлению следует приложить (ст. 132 ГПК РФ):

- копии искового заявления по количеству ответчиков и третьих лиц;

- кадастровый паспорт земельного участка;

- правоустанавливающий документ на земельный участок;

- документы, подтверждающие доводы о нарушении прав и обязанностей заявителя;

- документы, подтверждающие недостоверность сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

- отчет оценщика в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

- копию решения комиссии по рассмотрению споров об отказе в пересмотре кадастровой стоимости (при наличии);

- иные документы, а также копии всех документов, подтверждающих ваши требования, по числу ответчиков и третьих лиц;

- документ, подтверждающий уплату госпошлины, размер которой составляет 300 руб. (пп. 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ).

С исковым заявлением и документами необходимо обращаться в суд общей юрисдикции на уровне субъекта РФ (п. 8 ч. 1 ст. 26 ГПК РФ).

Поскольку предметом данного спора по существу будет изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка, данные требования подлежат рассмотрению по общим правилам искового производства (ПостановлениеПрезидиума ВАС РФ от 28.06.2011 N 913/11).

Шаг 2.2. Примите участие в судебном заседании.

Дело должно быть рассмотрено в течение двух месяцев (ст. 154 ГПК РФ).

Следует иметь в виду, что ответчик может не согласиться с предлагаемой вами оценкой земельного участка и попросить суд назначить дополнительную рыночную оценку.

Если по решению комиссии или суда кадастровая стоимость участка была изменена, то сведения о новой кадастровой стоимости применяются для предусмотренных законодательством РФ целей с 1 января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания (ч. 5 ст. 24.20 Закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ).

Обратите внимание!

Для разрешения судебного спора вам может потребоваться квалифицированная юридическая помощь, стоимость которой в зависимости от сложности дела и иных факторов может оказаться существенной. В случае представления ваших интересов в суде может потребоваться нотариальная доверенность на представителя (ст. ст. 185, 185.1 ГК РФ; ч. 2 ст. 53 ГПК РФ).

Получить информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно в Росреестре несколькими способами.

На портале Росреестра с помощью сервиса «Получение сведений из ГКН».

Сведения о кадастровой стоимости можно получить на портале Росреестра, заказав выписку из ГКН. Для этого можно воспользоваться сервисом на портале Росреестра. С главной страницы перейти в раздел «Физическим лицам» или «Юридическим лицам». Выбрать сервис «Получение сведений из ГКН», заполнить форму и сформировать заявку. Поля, отмеченные восклицательным знаком, обязательны для заполнения.

Убедиться, что заявка принята, запомнить ее номер (по нему можно будет отслеживать статус заявки). Сведения из ГКН будут предоставлены не позднее 5 рабочих дней с момента приема документов.

На портале Росреестра с помощью сервиса «Публичная кадастровая карта».

Публичная кадастровая карта содержит сведения ГКН. Нужный объект можно найти на карте по кадастровому номеру, а также использовать расширенный поиск. По каждому объекту недвижимости, данные о котором содержит сервис, можно узнать общую информацию, в том числе площадь и кадастровую стоимость объекта, а также характеристики объекта и кто его обслуживает. Информация сервиса является справочной и не может быть использована в виде юридически значимого документа.

На портале Росреестра с помощью сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Чтобы получить справочную информацию по объекту недвижимости в режиме online, можно использовать специальный сервис в разделе «Электронные услуги и сервисы». По кадастровому номеру, условному номеру или адресу объекта недвижимости можно получить справочную информацию об объекте недвижимости, в том числе сведения о кадастровой стоимости.

На портале Росреестра с помощью сервиса «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки».

С помощью сервиса «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки» можно ознакомиться с результатами государственной кадастровой оценки, которую проводят органы власти субъектов Российской Федерации или органы местного самоуправления. Для этого надо зайти в раздел «Физическим лицам» или «Юридическим лицам», выбрать «Получить сведения из фонда данных государственной кадастровой оценки». Для получения сведений об объекте недвижимости достаточно ввести кадастровый номер интересующего объекта в поле поиска и нажать на кнопку «Найти». Откроется ссылка на вкладку с информацией о запрашиваемом объекте недвижимости или надпись об отсутствии

таких данных (в случае их отсутствия в фонде данных государственной кадастровой оценки). Можно также скачать отчет об определении кадастровой стоимости, в котором содержатся сведения об интересующем объекте недвижимости. Информация сервиса предоставляется бесплатно в режиме реального времени.

В офисе Федеральной кадастровой палаты Росреестра (Нижегородская область, Шатковский район, р.п.Шатки, ул.1 Мая, д.152) или МФЦ (Нижегородская область, Шатковский район, р.п.Шатки, ул.Федеративная, д.27).

Если по каким-либо причинам не удалось получить сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости на портале Росреестра, можно запросить кадастровую справку о кадастровой стоимости из ГКН. Для этого надо обратиться в филиал Федеральной кадастровой палаты Росреестра или многофункциональный центр (МФЦ, «Мои документы») лично, либо направить запрос по почте. Если в ГКН есть сведения о кадастровой стоимости объекта, кадастровая справка будет предоставлена бесплатно не позднее чем через 5 рабочих дней со дня получения запроса. При подаче запроса надо указать способ получения готового документа: при личном посещении филиала Федеральной кадастровой палаты Росреестра, в МФЦ или по почте.