

Причины увеличения кадастровой стоимости земельных участков

в Нижегородской области и механизм решения проблемы

В октябре многие нижегородцы получили уведомления об уплате налога на недвижимость и сразу возникли вопросы по цифрам. В действительности, все дело в проведении очередной государственной кадастровой оценке.

Кадастровая стоимость земельных участков определяется по кадастровому номеру и отображается на [Публичной кадастровой карте](#). Она устанавливается государством и зависит от параметров каждого участка и рыночных цен. Контролируется положениями Земельного кодекса РФ и утверждается Постановлениями Правительства Нижегородской области. По Налоговому кодексу от этой величины и зависит размер налога на землю.

С 1 ноября 2010 года на территории Нижегородской области кадастровая стоимость земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов определялась на основании результатов государственной кадастровой оценки (*утвержденных Постановлением Правительства Нижегородской области от 15.06.2010 № 358 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Нижегородской области»*

) . В 2014 году на территории Нижегородской области проводились работы по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населенных пунктов. Решение о проведении государственной кадастровой оценки принимают региональные органы власти, которые выбирают оценщика и заключают с ним договор ([Распоряжение Правительства Нижегородской области от 20.11.2013 № 2380-р «О проведении в 2014 году государственной кадастровой оценки земель Нижегородской области»](#)

)
. Кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года, но и не реже одного раза в пять лет.

С 01 января 2015 года кадастровая стоимость земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов изменилась в связи с вступлением в силу [Постановления Правительства Нижегородской области от 10.12.2014 № 863](#) «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Нижегородской области».

Земельные участки, **внесенные** в Единый государственный реестр недвижимости **до даты формирования перечня** объектов недвижимости подлежащих государственной кадастровой оценке на территории Нижегородской области, в составе земель населенных пунктов, сформированный по состоянию на 01.11.2013, вошли в данный перечень, и их кадастровая стоимость утверждена [Приложением 1 Постановления от 10.12.2014 № 863](#)

В том случае, если земельный участок в составе земель населенных пунктов, расположенный на территории Нижегородской области **поставлен** на государственный кадастровый учет

после даты

, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость земельных участков при проведении последней государственной кадастровой оценки, следовательно, после 01.11.2013, определение его кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с Методическими указаниями, утвержденными

[Приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222](#)

«Об утверждении методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка»

с применением среднего значения

удельных показателей кадастровой стоимости, утвержденных

[Приложением 2 Постановления от 10.12.2014 № 863.](#)

С 1 января 2016 года налог на земельные участки населенных пунктов **рассчитывается исходя из**

результатов

[Постановления Правительства Нижегородской области](#)

[от 10.12.2014 № 863 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Нижегородской области»](#)

Определение кадастровой стоимости в ходе государственной кадастровой оценки **осуществлялось оценщиками**

в соответствии с требованиями

[Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](#)

, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости.

Заказчиком работ по массовой государственной оценке земельных участков населенных пунктов в Нижегородской области являлось Министерство государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области (в настоящее время Министерство инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области), исполнителем работ – ООО «Группа комплексных решений».

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области

не утверждает результаты определения кадастровой стоимости

, не уполномочен делать выводы о качестве проведенной оценки, правильности выбранной методологии и обоснованности сделанных оценщиком выводов.

Основания для пересмотра результатов кадастровой стоимости:

- если при определении кадастровой стоимости земельного участка использовались недостоверные сведения;
- завышенная кадастровая стоимость земельного участка.

Механизм оспаривания кадастровой стоимости:

- Через комиссию.

Нужно направить в комиссию при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, по адресу: г. Н.Новгород, ул. Варварская, д.32 (номер контактного телефона 411-85-73) заявление о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка.. К нему приложить документы, подтверждающие наличие ошибки (официальные бумаги, в которых указаны верные сведения об объекте недвижимости, или независимую оценку его стоимости) перечень которых установлен [частью 16 статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности](#) .

- Через суд.

Для этого нужно подавать исковое заявление на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, в соответствии со [ст. 245 КАС РФ](#) . Оспаривание кадастровой стоимости в суде осуществляется в установленном законодательством порядке рассмотрения судебных споров.

Справочная служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области 8 (831) 423 - 53 - 53