

Кадастровая стоимость земельного участка в России



Когда возникают различные вопросы по недвижимости и сделок с ними, появляется необходимость узнать кадастровую стоимость объекта. В первую очередь, от этой стоимости зависит установленная государственными органами цель начисления налога (налогообложения). Зачастую появляется этот вопрос при начислении и выплате налогов на жилую площадь, во время продажи недвижимости или ее обмена.

Что называется кадастровой стоимостью земельного участка

Сказать однозначно, что такое кадастровая стоимость участка, нельзя. Эти данные включают в себя множество показателей и расчетов, из которых выводится определенная денежная сумма.

Формируется эта сумма по установленным алгоритмам расчетов, которые не позволяют уменьшить или завысить стоимость объекта недвижимости из личной выгоды отдельного человека.

На денежную оценку недвижимости влияют:

- Размер земельного налога;
- Сумма выкупной цены;
- Размер арендной платы;
- Целевое назначение объекта.

Все перечисленные факторы решают существенный вопрос, называемый полезностью земли. Сама кадастровая стоимость является экономическим показателем, который впоследствии формирует такие вещи как налогообложение, сумму договора купли-продажи и т.д.

Именно поэтому очень важно, чтобы кадастровая стоимость отражала реальную денежную и экономическую ценность объекта без ее завышения или занижения.

Неправильное определение кадастровой цены приводит к ошибкам и в других экономических показателях недвижимости, которые определяются и устанавливаются государственными органами. Такие ошибки сильно сказываются на финансах собственника объекта при его сдаче, продаже или уплате ежегодного налога.

Именно из-за этого важно, чтобы данные Росреестра об объекте недвижимости полностью совпадали с тем, что есть в действительности. Расхождение сведений между базой Росреестра и реальностью влечет за собой очень много проблем, разрешение которых допускается только через решение суда. Поэтому лучше сразу предоставлять информацию в государственные органы об имеющихся изменениях, чем потом долго с ними судиться.

Наиболее вероятными последствиями не предоставления достоверной информации являются:

- Начисление штрафов на завышенную стоимость;
- Пени по неуплаченным налогам, которые могут выявиться даже через несколько лет.

Земельный Кодекс РФ устанавливает строгий порядок расчетов стоимости участка земли по кадастровым показателям. Также существуют дополнительные нормативные акты, которые регулируют данную область. Определение размера кадастровой стоимости проводится государственными специалистами, но только после осуществления определенных проверок.

В число основных проверок входят:

- Обработка документов, имеющих на земельный участок;
- Анализ существующего обустройства земли (ограждение, уход, строения);
- Учет территории, которая находится в самой близости от изучаемого участка;

- Определение главных параметров: категория, назначение, площадь, форма и т.д.

Каждому участку земли на территории РФ присвоен уникальный номер, в который входит информация о территории: район, регион и т.д. Сумма по оценке, составляется из удельного показателя по кадастровой стоимости участка за 1 кв.м., в документах это прописывается как: УПКСЗУ или УПКС.

Данный показатель может меняться, если землю переводят из одной категории в другую, а также при образовании земельных участков на новых территориях.

При проведении расчетов кадастровой стоимости земли специалисты учитывают следующие факторы:

- Где находится участок территориально (населенный пункт или удаленно от него, расположения рядом с рассматриваемым объектом других участков земли);
- Развитие района, в котором расположен участок земли, в который входят социальные и экономические показатели;
- Присутствие на земельном участке построек или их полное отсутствие, также учитывается состояние построек, их количество и целевое предназначение;
- Документальный «возраст» и габариты участка;
- Категория земельного участка;
- Наличие подведенных и подключенных на территории коммуникаций: газа, света, воды, канализации и т.д.

Кадастровую стоимость земельного участка сегодня можно узнать несколькими способами: в интернете, МФЦ или в самом отделении Росреестра.

Наиболее быстро и просто можно получить эти данные на официальном сайте Росреестра. На главной странице потребуется выбрать раздел: «Публичная кадастровая карта».

При его открытии, высветится отдельное поле для заполнения, куда потребуется ввести кадастровый номер участка земли и

нажать на кнопку «Поиск». После завершения поиска программой, вы увидите имеющиеся в базе данные об участке с включенной в них стоимостью.

При личном обращении в Росреестр важно знать заранее кадастровый номер объекта, стоимость которого вы хотите знать. Также у специалистов отдела можно будет уточнить информацию о том, как рассчитывалась данная стоимость.

Помимо обращения в отдел, можно позвонить в справочную Росреестра, которая является Единой для всей территории РФ, которая именуется горячей линией.

При любом из перечисленных способов, для получения информации о стоимости необходимо знать кадастровый номер земли. Найти этот номер также можно на официальном портале Росреестра, для этого потребуется только ввести адрес, по которому находится земля.

Еще один вариант узнать кадастровый номер – посмотреть выписку из ЕГРН. Там номер участка по кадастровой базе указывается в обязательном порядке. Есть еще ряд документов, где этот номер прописывается

В него входят:

- Кадастровый паспорт;
- Кадастровая выписка;
- Кадастровый план;
- Свидетельство о праве собственности.

С учетом того, что формулу и алгоритм расчетов по установлению кадастровой стоимости объекта недвижимости разрабатывало Министерство экономического развития, они же продолжают разрабатывать различные нормативы для регулирования этой сферы. Перед введением таких норм они предварительно согласовываются с исполнительными органами.

Саму оценку участка с применением таких методик и рекомендаций

проводят специалисты по оценке Федеральной Службы государственной регистрации кадастра и картографии. В каждом регионе имеется территориальный отдел этой службы. Сельские местности относятся к ведению города или района, соответственно учет и фиксацию их земли ведут городские отделения ФС ГРКК.

Если требуется определить стоимость участка, который ранее не исследовался, заказчик (собственник земли) заключает с этим государственным органом договор на проведение таких работ. Объект или несколько объектов, которые требуется оценить, включаются в текст такого договора.

После получения основных данных на исследуемый участок, оценщик выбирает одну из нескольких методик установления кадастровой стоимости.

Такие методики содержат в себе требуемые для расчета формулы и разъяснения. Сведения и данные, занесенные по проведению оценке стоимости даже при частном заказе, автоматически попадают в базу Росреестра. Самому заказчику на руки выдается кадастровый паспорт с последними данными по земельному объекту и его кадастровой стоимости.

Если вам не требуется сам кадастровый паспорт, а только сведения о стоимости объекта, можно заказать самую обычную выписку о кадастровой стоимости, в которой не будет присутствовать никаких лишних сведений.

Для получения этого документа необходимо предоставить в Росреестр пакет следующих документов:

- Заявление лица;
- Паспорт заявителя;
- Документ, который подтверждает право собственности заявителя на интересующий его объект;
- Технический паспорт (документацию) на объект недвижимости.

Получая такие документы от собственника, специалист Росреестра расписывает и выдает расписку. Также он заранее говорит о том, когда будут готовы запрашиваемые документы.

Как оспорить кадастровую стоимость земельного участка

Для того чтобы оспорить кадастровую стоимость земли потребуется совершить несколько действий в определенном порядке:

- Провести независимую оценку рыночной стоимости участка. Главное, что бы совпадали даты проведения кадастровой оценки и независимой оценки;
- Попытаться решить вопрос оспаривания в досудебном порядке. Такое рассмотрение проводится специальной комиссией. Досудебная процедура обязательна только для юридических лиц. Физические лица могут сразу обращаться с вопросом оспаривания в суд;
- Решить вопрос через исковое заявление в суд. Таковую категорию дел рассматривают: областные или краевые суды общей юрисдикции;
- В случае, когда иск удовлетворяется, обязательно обратится в налоговый орган за проведением перерасчета налоговой стоимости на основании решения суда.

Если в удовлетворении иска суд отказал, можно в последствии подать такое заявление заново. Но только на следующую дату кадастрового учета. Соответственно, независимую оценку рыночной стоимости также придется заказывать заново. Есть вариант оспорить кадастровую стоимость без обращения в суд, в так называемом досудебном порядке.

Такая процедура допускается при предоставлении следующих документов:

- Заявление о произведении перерасчет кадастровой

стоимости, на основании произведенной оценки рыночной стоимости;

- Кадастровый паспорт;
- Копия правоустанавливающего документа на землю с заверением нотариуса;
- Если основанием перерасчета являются имеющиеся ошибки в расчете, по кадастровой стоимости, следует прикладывать документы, подтверждающие их;
- Если основанием для перерасчета является существенная разница, между кадастровой и рыночной стоимостью, следует прикладывать подлинник отчета с указанием рыночной цены земли;
- Заключение самостоятельной организации оценщиков об обоснованности и имеющемся праве оспорить налоговый расчет на объект.

При обращении в Суд с вопросом не состыковки между рыночной и кадастровой стоимостью земли можно только при наличии следующего пакета документов:

- Исковое заявление;
- Выписка из ЕГРН со сведениями по стоимости в кадастровом учете;
- Копия свидетельства на право собственности с заверением нотариуса;
- Отчет оценочной комиссии о рыночной стоимости земли на момент проведения оценки;
- Заключение экспертов отдельной организации о правильности и соответствии проведенной оценке стоимости в соответствии с земельным законодательством;
- Если предварительно вопрос рассматривался комиссией и был вынесен отказ в перерасчете, следует приложить и сам отказ;
- Подлинник квитанции по оплате госпошлины.

В обоих случаях, при таком обращении потребуется документ подтверждающий личность лица, которое обращается с вопросом перерасчета кадастровой стоимости участка. В случае, когда с

таким вопросом обращается арендатор земли, необходимо приложить еще и копию заключенного договора аренды.

Оспорить кадастровую стоимость можно в течение 5-ти лет с момента ее определения государственным органом. Оспорить кадастровую цену земли задним числом по закону не возможно. Можно оспорить только последние данные по стоимости участка.

В судебном порядке исковые дела такой категории рассматриваются в срок не более 2-х месяцев, при возникновении необходимости судья может продлить этот срок в отдельных случаях еще на 1 месяц. Такое допускается, когда требуется сбор дополнительной информации или проведение каких-то манипуляций по оценке земли.