

Как оспорить кадастровую стоимость земельного участка

[Главная](#) » [Земля](#) » Каким образом можно оспорить кадастровую стоимость земельного участка?



Кадастровая стоимость участка земли является расчетной величиной, которая устанавливается в процессе государственной оценочной деятельности.

Определить размер кадастровой стоимости необходимо при наступлении следующих случаев:

1. При определении размера налога на участок земли;
2. При определении арендной платы;
3. При установлении цены использования участка земли;
4. В случае осуществления сделки по выкупу земли из собственности государства или конкретного муниципального образования;
5. В случае заключения сделки по отчуждению прав на участок;
6. В случае продажи построек, которые возведены на земле.

Процесс оценки регулируется несколькими нормативно – правовыми актами, действующими на территории РФ:

1. «О государственной кадастровой оценке» ФЗ № 237;
2. «Об оценочной деятельности» ФЗ N 135-ФЗ.

Полномочия по утверждению среднего уровня стоимости земельных объектов, в соответствии с нормами земельного законодательства, переданы исполнительным органам власти соответствующих субъектов РФ.

Когда необходимо определить рыночную стоимость земельного объекта, определенная кадастровая стоимость должна быть ему

равна (п. 3 ст. 66 ЗК РФ).

Как можно оспорить кадастровую стоимость земли?

Предусматривается несколько способов, с помощью которых осуществляется оспаривание стоимости участка земли. К этим способам отнесены:

1. Возможность обращения в специальную комиссию, которая рассматривает результаты процесса определения стоимости;
2. Возможность обращения в судебную инстанцию.

Способ оспаривания выбирается заинтересованным лицом самостоятельно. При этом при обращении в судебный орган, предварительное рассмотрение спора комиссией не требуется.

Процедура кадастровой оценки земельных объектов характеризуется своей массовостью. Это означает, что её проведение осуществляется одновременно в отношении всех участков земли, расположенных на территории одного субъекта.

Поскольку процедура проводится в таком масштабе в некоторых случаях не представляется возможным учитывать все её характеристики, влияющим на размер стоимости.

Поэтому такой подход позволяет заинтересованному лицу обратиться в уполномоченный орган с требованием пересмотреть определенный размер стоимости участка земли, для снижения размера обязательных платежей, связанных с владение землей.

Нормативно – правовой акт, регламентирующий оценочную деятельность, содержит несколько оснований, в соответствии с которыми, итоги оценки могут быть оспорены собственником или иным заинтересованным лицом:

1. При проведении оценки, использовались неверные данные об участке земли (например, данные относящиеся к его

размеру, целевому назначению). Для определения этих данных, собственник имеет право обратиться в уполномоченный орган с запросом о предоставлении данных, используемых при определении стоимости. Органом, который уполномочен на выдачу подобных данных, является региональный комитет по управлению имуществом. Представлен ответ должен быть, в срок, не превышающий неделю.

2. Установленная кадастровая стоимость выше, чем рыночная стоимость недвижимого объекта, определенная независимым специалистом. При наличии такого обстоятельства, заинтересованное лицо может потребовать внесения цены, которая соответствует установленной рыночной.

Обращение в судебную инстанцию может быть осуществлено сразу, как собственник выявил хоть одно из указанных ранее обстоятельств.

Подобные требования в настоящее время рассматривают не арбитражные суда, а суда общей юрисдикции, областного значения того региона в котором располагается объект, оцененный неверно.

Когда основанием обращения является несоответствие рыночной цене, то собственник перед обращением в судебную инстанцию должен получить оценку, произведенную независимым специалистом, который является участником саморегулируемой организации или осуществляет оценку на основании трудового договора.

Рыночная стоимость земли должна определяться на день выявления размера кадастровой стоимости, с которой владелец объекта не согласен.

После того, как оценщик осуществил процедуру определения размера рыночной стоимости, владелец недвижимого объекта должен обратиться в саморегулируемую организацию, в состав которой входит специалист, для получения положительного

заклучения по отчету, который написал оценщик.

Данная процедура является обязательной, поскольку это заключение также будет иметь доказательственное значение в ходе судебного разбирательства.

После того, как документы все на руках, необходимо обращаться в судебный орган.

В качестве ответчика, указывается орган, ответственный за определение кадастровой стоимости.