

# Как уменьшить кадастровую стоимость земельного участка?



Обязанность физических лиц, предпринимателей и юридических лиц оплачивать земельный налог в размере 0,3% от стоимости земли по кадастровому реестру после 2015 года сильно увеличила затраты на обслуживание земли, так как реестровая стоимость была приравнена к значениям рыночной, что в разы увеличило суммы платежей.

## Как можно уменьшить кадастровую стоимость земельного участка

Знайте, что каждую пятилетку осуществляется проверка земельных наделов в рамках конкретного земельного массива по плану, который утверждается администрацией населенного пункта, где проводится такая проверка.

Орган административной власти по месту расположения земельного надела формирует особую комиссию, которая в течение полугода после осуществления проверки готовит материал для составления итогового отчета.

**Проведите указанные ниже по тексту мероприятия в течение этого периода, так как координирование цен на земельные участки допускается именно в эти 6 месяцев:**

- Наведите справки о месте и времени проведения ревизионного контроля со стороны администрации, чтобы иметь представление о дате проверки участка;
- Отслеживайте информацию из открытых источников о том, как именно проходит переоценка земель после проверок;
- Сравните данные после проверки с данными по стоимости земли в текущем варианте оценки;

- Если обнаружите большую разницу в кадастровой стоимости, то напишите заявление в Росреестр для получения кадастровой выписки по указанному участку с новым значением кадастровой стоимости земельного участка;
- На имя начальника кадастровой службы отправьте заявление с требованием провести проверку на соответствие данных, чтобы исключить ошибку.

Заявление составляете в произвольной форме собственноручно, сообщаете об ошибке в расхождении значения кадастровой стоимости, затем формулируете просьбу установить кадастровую стоимость в пользу минимального значения. Обязательно убедитесь в постановке даты и подписи после текста заявления.

Далее, подъезжайте в органы Росреестра с заявлением, кадастровой выпиской, которую заранее заказали в этой структуре, паспортом и свидетельством о праве собственности на землю, подаете документы.

Подаете заявление на исправление ошибки, так как при таком варианте с заявителя не взимается пошлина, а рассматривают в Росреестре такой документ в течение 10 – 15 суток.

После установленного срока для рассмотрения заявления отправляется письмо с результатом проверки данных запроса уполномоченным органом, при этом проверьте наличие печати регистрирующего органа, наличие подписи начальника отделения, принявшего заявление к рассмотрению.

Чаще всего получите согласие на внесение исправлений в документацию в отношении кадастровой стоимости земельного участка, так как такую процедуру проводят в случае подтверждения вины со стороны комиссии или регистрирующего органа.

Но пока идет период формирования отчетов о результате деятельности комиссии, все подобные заявления стараются рассмотреть положительно. В период формирования отчетов комиссии стоит отправить такое же заявление, если стоимость

участков в проверяемом земельном массиве увеличивается на 30 и больше процентов.

Изучите обоснования таких действий в тексте ФЗ №221 от 24.07.07.

Если описанный выше вариант не подходит по каким-либо причинам, попробуйте самостоятельно уменьшить размер кадастровой стоимости участка земли.

**Изучите пошаговые действия для достижения указанного результата:**

- **Первостепенные действия по снижению стоимости кадастровой оценки земли:**
  - Проанализируйте причины и основания для снижения кадастровой стоимости земли участка земли, на основании квитанции на оплату налога на землю высчитайте текущую кадастровую стоимость, сравните стоимость участка с подобными участками, расположенными в указанном земельном массиве. Сравнивать можно с рыночной стоимостью, как правило, от кадастровой стоимости отличие будет небольшое. Если сумеете высчитать разницу в 30% и больше от текущих расценок, то инициируйте процесс пересмотра стоимости земли;
  - Посетите специализированные органы, которые осуществляют ревизию земельных наделов, для получения сведений о тех участках, которые послужили основанием для увеличения кадастровой стоимости земли в указанном массиве. Если обнаружите нестыковки в документах с данными в квитанциях, незамедлительно направляйте заявление в органы Росреестра со всеми возможными документами, отражающими суть жалобы;
  - Сложнее ситуация, если документов, отражающих положение дел, нет, оплатите и проведите независимую оценку рыночной и кадастровой

стоимости земли. Акт проверки и определения оценочной стоимости участка земли примените в качестве доказательства своей позиции;

- Второстепенные действия в процессе понижения кадастровой стоимости участка земли заключаются в привлечении независимых оценщиков:
  - Закажите услугу анализа целесообразности проведения процедуры переоценки земельного участка, при этом независимые эксперты изучат материал, перспективу и основания для изменения кадастровой стоимости в сторону понижения, после этого озвучат решение: нужно или нет проводить понижение оценки кадастровой стоимости земли. Стоить такая услуга будет примерно 10.000 рублей или ниже;
  - Если специалисты обнаружат факт завышения стоимости земельного участка, то заключите с ними договор о подготовке и проведении экспертизы и составления отчетной документации. Стоимость сильно варьируется у такой услуги, так как зависит от места расположения земельного надела. Заплатите примерно от 10.000 рублей до 100.000 рублей, в зависимости от обстоятельств;
  - Если анализ документов показывает недостаток информации или некорректные данные, то подготовьте бумаги о недостоверных данных, дешевле будет составить коллективный документ на все садовое товарищество. Заплатите за составление заключения от 10.000 до 25.000 рублей;
- В завершение, выберите вариант проведения переоценки кадастровой стоимости земельного надела: составление заявления в суд на основании полученных данных, обращение в комиссию по ревизии земли.

**Правом начать процесс оспаривания установленной кадастровой стоимости обладают строго определенные лица:**

- Владельцы земельных участков;
- Граждане, арендующие земельные наделы;
- Граждане или юридические лица, обладающие исключительным правом приватизировать определенные объекты недвижимости.

Инициировать проверку и процедуру переоценки стоимости земли могут органы власти федерального и местного значения.

Если применяете земельный участок с целью извлечения прибыли, то внимательно следите за тем, когда комиссия, сформированная государственными органами, проводит некорректную оценку земельного надела, использует ложные данные для расчета кадастровой стоимости земли в конкретном земельном массиве, не берет в расчет уникальность территории, устанавливая сильно завышенную стоимость земли по сравнению с рыночной стоимостью.

**Используя такие участки, тратите больше, чем получается заработать на земле, поэтому уменьшайте кадастровую стоимость земли по возможности:**

- Если земельный надел не используется по первичному целевому назначению;
- Если надел земли разделен между несколькими владельцами и собственник надела владеет и распоряжается меньшей из всех долей;
- Если слой почвы был поврежден по объективным причинам, не зависящим от владельца земли.

Уясните для себя, что переоценку земельных участков можно проводить редко, но постоянно следите за новостями на государственных порталах, где есть информация из Росреестра, как только появится возможность снизить кадастровую стоимость земли в конкретном земельном массиве, сразу приступайте к сбору информации и оценке ситуации.

Если реестровая стоимость земли изменена по итогу деятельности комиссии, а владелец участка не согласен с новыми расценками, то подавайте запрос в Росреестр о пересмотре в сторону

уменьшения кадастровой стоимости земельного надела, в сложных случаях обращайтесь в судебный орган по месту расположения земельного участка.

Подаете документы на пересмотр кадастровой стоимости земли в Росреестр один раз, если получаете отказ в изменении расценок, то следующее заявление с этой же доказательной базой направляете в судебные инстанции городского, областного или федерального уровня.

**Обязательно направьте в суд вместе с заявлением письменный отказ кадастровых органов провести переоценку стоимости земли в пользу заявителя. Суд назначит проведение экспертиз, рассмотрит все представленные доказательства и вынесет решение.**

Делая вывод, поймите, что понижение кадастровой стоимости земельного массива проводится один раз в течение 2 – 5 лет, поэтому нет гарантии того, что земельный массив снова не окажется в списке плановой переоценки. С другой стороны, потратив средства и силы на переоценку земли, возможно, получится несколько десятилетий оплачивать земельный налог на основании заниженной кадастровой стоимости.