Оспаривание кадастровой стоимости земельного участка

При сделках с земельными участками в обязательном порядке используют данные кадастрового учета. Поскольку наиболее важной характеристикой земельного надела является его кадастровая стоимость, все основные расчеты будут основываться на этом показателе. Соответственно завышенная оценка земельного надела приводит к необоснованным тратам со стороны владельца участка.

Как опротестовать некорректные сведения о стоимости земли и определить реальную цену? Как защитить свои интересы и уберечь себя от излишних расходов на содержание земли? Рассмотрим далее.

Порядок оспаривания кадастровой стоимости земельного участка

Оспаривание кадастровой стоимости земельного надела можно осуществить двумя путями:

- обратитесь в Росреестр с заявлением о пересмотре стоимости и проведения повторной оценки участка;
- через суд.

Для рассмотрения вопроса о пересмотре завышенной стоимости земли подайте заявление в территориальный орган Росреестра. В обращении подробно опишите все обстоятельства дела с обоснованием причин и приложением подтверждающих документов.

Перечень документов, необходимых для оспаривания в административном порядке (через Росреестр):

- справка о кадастровой стоимости земельного участка

(которая подлежит оспариванию);
- информация, подтверждающая искаженные факты, использованные в процессе оценки;
- отчетные данные независимой экспертизы о реальной стоимости земли;
- справки, подтверждающие наличие ошибок в кадастровой или технической документации.

Оспаривая недостоверную информацию об оценке земли в судебном порядке, к вышеперечисленному пакету документов приложите подтверждение направления уведомлений об инициировании судебного рассмотрения всем заинтересованным участникам.

Таким образом, один экземпляр искового заявления направляете в суд, другой – лицу, осуществившему оценку стоимости, подлежащей оспариванию. Если участников несколько или недостоверные сведения были сформированы на основании ошибок в технической документации, то привлекаются все лица, задействованные в данном процессе (каждому участнику высылается экземпляр искового заявления).

Кроме того, предоставьте в суд документ, подтверждающий право собственности на участок, стоимость которого вы хотите оспорить.

Если при подаче документов в судебные органы или в службу Росреестра вы не сможете присутствовать лично, то оформите нотариальную доверенность на представителя. Доказывать неправомерность оценки кадастровой стоимости придется лицу, инициировавшему данную процедуру.

В исковом заявлении об оспаривании оценки земельного надела укажите следующую информацию:

- основные характеристики участка (номер кадастрового учета, месторасположение, размер и т. д.);
- результат оценки по рыночной стоимости;
- справка о текущей кадастровой стоимости;
- доказательства нарушенных прав собственника земли в

результате завышенной кадастровой оценки (увеличение налогов, отказ арендатора от использования участка по причине повышения арендной платы и т. д.);
- количество и наименование приложений к исковому заявлению;
- дата составления иска;
- собственноручная подпись.

Для рассмотрения дела в судебном порядке оплатите государственную пошлину в размере 300 рублей. В случае, если инициатором оспаривания является организация, размер пошлины увеличивается до 2 тысяч рублей. Документ, подтверждающий оплату, приложите к исковому заявлению.

Наиболее распространенным основанием для оспаривания кадастровой стоимости является наличие ошибок в документации или невнимательность конкретного специалиста. При таких обстоятельствах проблема решается путем обращения в уполномоченный орган. Как правило, в данных случаях ошибочные сведения исправляются и владельцу участка выдается новый документ об оценке.

Однако на необходимость оспаривания кадастровой стоимости могут повлиять и другие причины:

- характерные особенности участка, не позволяющие использовать его в полном объеме;
- отдельные части надела непригодны для ведения сельскохозяйственных работ;
- повреждение или снижение свойств почвы.

На стоимость участка могут также повлиять обстоятельства непреодолимой силы, в результате которых произошло ухудшения состояния почвы:

- пожар;
- наводнение;
- радиоактивное заражение.

Урон, нанесенный почве, подтверждайте экспертными документами, справками специалистов в сфере почвоведения.

В целях проведения процедуры оспаривания привлекайте профессиональные независимые оценочные компании. Основываясь на их заключения, вы будете строить доказательственную базу для изменения оценочных сведений.

Новая (скорректированная) цена формируется с учетом следующих факторов:

- целевое назначение участка (строительство дома, ведение сельскохозяйственных работ и т. д.);
- местонахождение земли (наличие прокладки инженерных коммуникаций, близость транспортной развязки);
- проведенный анализ стоимости аналогичных участков и определение усредненной цены за 1 кв. метр;
- качественные характеристики местности (плодородность почв, ландшафт и т. д.);
- размер надела (возможность застройки зависит от площади участка).

Таким образом, при методике расчетов учитываются все возможные причины, влияющие на цену конкретного участка. По результатам исследований собственнику земли выдается официальный документ с указанием точной цены земельного надела.

Законодательство устанавливает 5 лет в качестве предельного срока для рассмотрения претензий по некорректному составлению оценочного документа о стоимости участка. В случае проведения новой процедуры оценки, предыдущий документ уже оспариванию не подлежит.

Стандартный период рассмотрения материалов, подтверждающих указание завышенной цены в кадастровой документации, составляет 2 месяца.

В особо сложных земельных вопросах, требующих проведения экспертиз и дополнительных исследований, срок может быть

продлен, но не более чем на 30 дней.

При составлении искового заявления в судебный орган укажите необходимость внесения уточненных сведений о стоимости участка в документы кадастрового учета. Обстоятельства, на которые повлияло первоначальное ошибочное установление цены участка, будут пересмотрены (произведен перерасчет) начиная с 1 января года, в котором было принято положительное судебное решение об изменении некорректных сведений.