

«Кадастровую стоимость земли можно оспорить» Земельным кодексом Российской Федерации установлено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Базой для начисления земельных платежей выступает кадастровая стоимость.

Согласно статье 66 Земельного Кодекса Российской Федерации Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

Кадастровая стоимость определяется с помощью специально разработанных методиках. Именно поэтому есть разница между кадастровой и рыночной стоимостями. Кадастровая стоимость максимально приближена к рыночной, а зачастую может быть и выше.

Узнать кадастровую стоимость земли собственники могут, обратившись с письменным запросом в орган кадастрового учета - (ФФБГУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области, 400001, г. Волгоград, ул. Ткачева, 20б), или направить запрос в электронном виде при помощи портала государственных услуг.

Для сведения, кадастровую стоимость своего земельного участка на территории Волгоградской области можно узнать, используя сервисы «Публичная кадастровая карта», на Интернет-портале государственных услуг Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены.

Есть два варианта для оспаривания результатов оценки. Первый – в судебном порядке, путем обращения в суд. Второй – решить спор во внесудебном порядке. Если собственник не согласен с кадастровой оценкой своей недвижимости, он может подать заявление в специальную комиссию по оспариванию кадастровой стоимости, созданную при Управлении Росреестра по Волгоградской области.

Заявление рассматривается комиссией в течение месяца с даты его поступления.

Для оспаривания кадастровой стоимости объекта недвижимости в комиссии есть два основания. Первое - если не согласны с исходными данными, которые использовал оценщик.

Второе основание – когда в комиссию предоставляется отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости. В этом случае комиссия не вправе подвергать сомнению результаты рыночной оценки независимых экспертов и обязана принять решение о пересмотре кадастровой стоимости объекта.

На Интернет-сайте Управления Росреестра по Волгоградской области

([www.to34.rosreestr.ru](http://www.to34.rosreestr.ru)) создан специальный подраздел «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости», в данном разделе можно узнать всю информацию о порядке работы созданной на территории Волгоградской области комиссии.

В июне 2014 года глава Закона об оценочной деятельности в российской Федерации от 29.07.1998 135-ФЗ «Государственная кадастровая оценка» издана в новой редакции.

Принципиальные изменения и новации в новой редакции главного отраслевого закона российских оценщиков, коснулись вопросов порядка оспаривания итогов государственной кадастровой оценки.

Увеличен срок оспаривания результатов кадастровой стоимости в комиссии. Оспаривать можно до следующей кадастровой оценки, но не позднее пяти лет с момента внесения в кадастр оспариваемых результатов (в ранее установленной редакции этот срок был шестью месяцами с даты внесения в кадастр результатов определения кадастровой стоимости).

Изменен порядок оспаривания кадастровой стоимости, связанный с введением для юридических лиц обязательного досудебного рассмотрения споров в комиссии.

При этом для физических лиц этот порядок является добровольным.

Определена дата, на которую должна быть установлена рыночная стоимость недвижимого имущества, в случае оспаривания результатов кадастровой оценки вновь учтенных объектов и в случае учета изменений характеристик. Так, в соответствии с проектом закона, рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

На сегодняшний день на территории Волгоградской области могут быть оспорены в комиссии результаты определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства, земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, особо охраняемых территорий и объектов.

Необходимо отметить, что кадастровая стоимость, это не налог, а база для исчисления земельных платежей. Налоговым Кодексом установлено право органам местного самоуправления пересматривать и корректировать ставки налога на основе баланса интересов, вытекающих из потребностей местных бюджетов в налоговых поступлениях и способности налогоплательщиков нести соответствующее налоговое бремя.

Светлоярский отдел

Управления Росреестра

по Волгоградской области