Если вы являетесь владельцем или арендатором какого-либо недвижимого имущества, например земельного участка, дома или квартиры, то наверняка задавались вопросом о том, что представляет собой кадастровая стоимость.

На сегодняшний день кадастровая стоимость используется при начислении налога собственнику земельного участка, исчислении арендной платы за пользование земельными участками, а также для определения выкупной стоимости земельного участка при его покупке из государственной либо муниципальной собственности. Однако, в скором времени в отношении такого недвижимого имущества, как жилые дома, квартиры, загородные дома, дачи, гаражи налог также будет исчисляться исходя из их кадастровой стоимости.

Предлагаем разобраться подробнее в вопросе установления кадастровой стоимости земельных участков, в связи с тем, что на данный момент нельзя недооценивать актуальность данной темы.

Всё дело в том, что кадастровая стоимость некоторых земельных участков при некоторых обстоятельствах может не соответствовать их реальной рыночной стоимости, и даже значительно превышать ее, что приводит к существенному завышению налоговых либо арендных платежей.

Каждый земельный участок подлежит государственной кадастровой оценке, проводимой один раз в 3-5 лет. Для определения кадастровой стоимости земельных участков, как правило, применяется метод массовой оценки, в результате которой происходит игнорирование разных индивидуальных особенностей конкретного земельного участка, например, таких как: сложная транспортная доступность земельного участка, отсутствие необходимых коммуникаций и ряд других факторов. Однако на практике, учесть все возможные факторы, влияющие на величину кадастровой стоимости, не всегда реально из-за огромного объема работ, которые проводят оценщики при расчете кадастровой стоимости всех земельных участков на территории того или иного региона. Учитывая данное обстоятельство, на законодательном уровне закреплено право собственников и иных землепользователей

на установление кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости. Иными словами, у данных лиц есть возможность оспорить ту кадастровую стоимость, которая содержится в сведениях государственного кадастра недвижимости. Остановимся подробнее на процедуре оспаривания кадастровой стоимости земельного участка.

Чтобы подтвердить целесообразность оспаривания сначала необходимо узнать действующий размер кадастровой стоимости земельного участка. Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно получить бесплатно в виде справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости обратившись в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области.

В том случае, если кадастровая стоимость земельного участка выше его рыночной, владелец либо арендатор недвижимости имеют возможность отстоять свои интересы двумя способами: обратившись в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости либо в суд.

Следует обратить внимание на то, что для юридических лиц предусмотрена обязательная досудебная процедура. Для этого нужно подать в комиссию соответствующее заявление, приложить к нему отчет оценщика о рыночной стоимости объекта и другие обязательные документы.

Комиссии созданы при каждом территориальном управлении Росреестра. Информация о документах необходимых для подачи заявления в комиссию размещена на сайте Росреестра www.rosreestr.ru .

Организация сможет обратиться в суд, только в том случае, если комиссия откажет в пересмотре кадастровой стоимости либо не рассмотрит заявление компании в течение одного месяца со дня его поступления.

Физические лица могут обращаться с заявлениями о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости непосредственно в суд, соблюдение досудебной стадии для них не обязательно. Обращаем внимание, что в Волгоградской области дела об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной рассматриваются

Волгоградским областным судом.

Как и в любом судебном деле, подготовка к оспариванию кадастровой стоимости в суде начинается со сбора первичных доказательств. Самым главным доказательством в спорах о пересмотре кадастровой стоимости является отчет об оценке и положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков. Крайне важно, чтобы отчет об оценке, который будет лежать в основе ваших требований, составлялся на основании законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки.

Ранее было весьма проблематично сформулировать требования при оспаривании кадастровой стоимости. На данный момент оснований своих требований может быть всего два. Во-первых, это недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а во-вторых - неправильно определённая рыночная цена объекта на тот момент, когда устанавливалась его кадастровая стоимость.

Если суд изменил кадастровую стоимость объекта, в резолютивной части решения указывается новая кадастровая стоимость и дата подачи заявления об оспаривании кадастровой стоимости.

Новая кадастровая стоимость недвижимости, установленная судом, используется для расчета налога на имущество и земельного налога с начала календарного года, в котором заявитель подал заявление о пересмотре кадастровой стоимости в комиссию или суд. Налоги можно пересчитать только после внесения сведений о новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости. Эта стоимость будет применяться до утверждения результатов очередной кадастровой оценки недвижимости.