

Если кадастровая стоимость земельных участков вас не устраивает...

Споры вокруг кадастровой стоимости земли являются, пожалуй, самыми популярными в нынешнем году. Вопросы, так или иначе связанные с оспариванием результатов государственной кадастровой оценки, и то, как этот процесс влияет на налогообложение, не раз становились предметом обсуждения среди граждан Ставропольского края. Чтобы не оказаться в неприятной ситуации, обладателю земельного участка необходимо учесть следующую информацию.

Изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости происходит в результате государственной кадастровой оценки, проводимой по решению органа местного самоуправления не чаще, чем один раз в течение трех лет и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Закон об оценочной деятельности). Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости.

Руководствуясь действующим законодательством, в 2015 году на территории Ставропольского края Министерством имущественных отношений Ставропольского края проведены работы по государственной кадастровой оценке категории земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения, а также объектов капитального строительства.

Результаты проведенных работ утверждены приказами Министерства имущественных отношений Ставропольского края от 27.11.2015 № 1380 «Об утверждении результатов государственной оценки земель населенных пунктов в Ставропольском крае», от 27.11.2015 № 1381 «Об утверждении результатов государственной оценки земель сельскохозяйственного назначения в Ставропольском крае», от 27.11.2015 № 1382 «Об утверждении результатов государственной оценки объектов недвижимости в Ставропольском крае» и размещены на официальном интернет-портале правовой информации Ставропольского края.

В настоящее время в соответствии с нормами статьи 24.17. Закона об оценочной деятельности Министерством имущественных отношений Ставропольского края филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ставропольскому краю осуществляется внесение данных результатов в государственный кадастр недвижимости.

Обращаем внимание, что результаты определения кадастровой стоимости вступили в законную силу, но использоваться для целей установленных законодательством, в том числе для целей налогообложения, будут только с 1 января 2016 года.

После 01.01.2016 «новую» кадастровую стоимость можно будет узнать в филиале

ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ставропольскому краю, получив бесплатную кадастровую справку или же воспользовавшись порталом Росреестра. Справочные сведения о кадастровой стоимости можно узнать по кадастровому номеру или по адресу объекта недвижимости в разделе электронные услуги и сервисы «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн». Также имеется возможность заказать сведения государственного кадастра недвижимости по объекту недвижимости в электронном виде в разделе «Электронные услуги и сервисы – получение сведений из ГКН».

В случае, если вы все-таки не согласны с результатами определения кадастровой стоимости, Законом об оценочной деятельности (ст. 24.18) предусмотрена возможность оспаривания данных результатов юридическими и физическими лицами в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия). При этом для юридических лиц досудебное обжалование результатов кадастровой оценки в Комиссии является обязательным.

Напомним, при Управлении Росреестра по Ставропольскому краю осуществляет свою деятельность Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Оспорить результаты в Комиссии возможно в связи с недостоверностью сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также установлением в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности определен перечень необходимых документов, которые являются приложением к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости:

- кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;
- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;
- отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;
- положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме

электронного документа, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, в случаях, установленных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке создания и работы Комиссии.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается.

К заявлению по инициативе заявителя так же могут прилагаться иные документы.

Обращаем Ваше внимание, что «новые» результаты определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов и объектов капитального строительства могут быть оспорены в Комиссии после 1 января 2016 года.