КАК ОСПОРИТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА?

Кадастровая стоимость земельного участка - это определенная расчетная величина, устанавливаемая в результате государственной оценки земли с учетом ее местонахождения и классификации по целевому назначению.

Кадастровая стоимость участка применяется при расчете земельного налога, арендной платы, платы за пользование земельным участком, выкупной стоимости земельного участка в случае его выкупа из государственной или муниципальной собственности, при продаже земельных участков из государственной или муниципальной собственности собственникам находящихся на этих участках зданий, строений и сооружений.

Государственная кадастровая оценка земли проводится в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности ( Закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ). При этом органы исполнительной власти субъектов РФ утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) ( ЗК РФ).

В случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости ( ЗК РФ).

**Основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости**

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены, если они затрагивают права и обязанности заинтересованных лиц (как правило, владельцев земельных участков).

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

- недостоверность сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Оспорить кадастровую стоимость можно в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суде. При этом обращение физического лица в комиссию в порядке досудебного разрешения спора не является обязательным, в связи с чем заявитель вправе сразу обратиться в суд. Однако рекомендуем сначала обратиться именно в комиссию ( Закона N 135-ФЗ).

**Порядок внесудебного оспаривания результатов определения кадастровой стоимости**

Для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельного участка в комиссии по рассмотрению таких споров рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

***Шаг 1. Обратитесь в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости с соответствующим заявлением.***

Комиссия формируется при территориальном управлении Росреестра в субъекте РФ (в нашем случае Курской области) ( Порядка, утв. Приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 N 263).

Срок, в течение которого можно оспорить результаты определения кадастровой стоимости, - пять лет с момента внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, но до момента определения новой кадастровой стоимости ( Закона N 135-ФЗ).

Для обращения в комиссию составляется . В нем нужно указать Ф.И.О., адрес места жительства и причины, по которым кадастровая стоимость представляется неверной.

К заявлению необходимо приложить ( Закона N 135-ФЗ):

1) кадастровую справку о кадастровой стоимости земельного участка, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

2) нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на земельный участок - если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подает лицо, обладающее правом на этот земельный участок;

3) документы, подтверждающие недостоверность сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости, - если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений.

Чтобы подтвердить это основание, вы вправе обратиться к заказчику работ по определению кадастровой стоимости (им может быть министерство имущественных отношений, управление государственного имущества в субъекте РФ, иной орган власти субъекта РФ, а в некоторых случаях - орган местного самоуправления) и в орган кадастрового учета с запросом о предоставлении сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости. Указанные сведения вам должны предоставить в течение семи дней с даты поступления запроса;

4) отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка в бумажном и электронном виде - если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении земельного участка его рыночной стоимости. При этом рыночная стоимость участка должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Заявление не принимается к рассмотрению в следующих случаях ( Порядка):

- если отсутствуют вышеперечисленные документы;

- нарушен срок подачи заявления;

- величина кадастровой стоимости, результаты определения которой оспариваются, ранее была установлена в размере рыночной стоимости.

***Шаг 2. Примите участие в заседании комиссии и (или) дождитесь ее решения.***

Срок рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости - месяц с даты поступления заявления в комиссию. О дате рассмотрения заявления вам должны сообщить, и вы вправе присутствовать на заседании комиссии (, Закона N 135-ФЗ; , Порядка).

По результатам рассмотрения заявления комиссия принимает решение о пересмотре кадастровой стоимости или об отказе в этом, о чем уведомляет заявителя, а также орган местного самоуправления.

Если было принято решение о пересмотре кадастровой стоимости, то комиссия также уведомляет территориальное управление Росреестра и кадастровую палату субъекта ( Закона N 135-ФЗ; Порядка).

**Порядок судебного оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.**

Если комиссия отказала в пересмотре кадастровой стоимости или если вы не оспаривали кадастровую стоимость в комиссии, можно обратиться в суд. Для этого рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

***Шаг 1. Составьте административное исковое заявление и подготовьте необходимые документы.***

В административном иске могут содержаться следующие требования ( Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28):

- об установлении в отношении земельного участка его рыночной стоимости или об изменении его кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки (т.е. требования о пересмотре кадастровой стоимости);

- об оспаривании решения или действий (бездействия) комиссии.

В зависимости от заявленных требований будет различаться порядок административного судопроизводства. Требования о пересмотре кадастровой стоимости будут рассматриваться по правилам КАС РФ, а требования об оспаривании решения или действий (бездействия) комиссии - по правилам и КАС РФ.

Помимо требований в административном исковом заявлении должны быть указаны, в частности (, , , КАС РФ):

1) наименование суда, в который подается административное исковое заявление;

2) наименование административного истца, его место жительства или место пребывания, дата и место его рождения, номера телефонов, факсов, адреса электронной почты административного истца, его представителя;

3) наименование административного ответчика, место его нахождения, номера телефонов, факсов, адреса электронной почты (если известны).

По делам об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной административными ответчиками являются государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости, и Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

По делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки к участию в деле также привлекается орган, на который возложена обязанность по исправлению кадастровой или технической ошибки (Росреестр).

По делам об оспаривании решений, действий (бездействия) комиссии административными ответчиками являются комиссия и отделение Росреестра, при котором она создана ( Постановления N 28);

4) сведения о том, какие права, свободы и законные интересы лица, обратившегося в суд, или иных лиц, в интересах которых подано административное исковое заявление, нарушены, или о причинах, которые могут повлечь за собой их нарушение;

5) основания и доводы, обосновывающие требования административного истца;

6) сведения об обращении в комиссию и результатах его рассмотрения - если такое обращение подавалось;

7) перечень прилагаемых к административному исковому заявлению документов.

Если оспаривается решение или действия (бездействие) комиссии, то в иске также следует указать (, КАС РФ):

1) наименование, номер, дату принятия оспариваемого решения, дату и место совершения оспариваемого действия (бездействия). Если обжалуется бездействие, то необходимо указать на то, в чем оно заключается;

2) нормативные правовые акты и их положения, на соответствие которыми надлежит проверить оспариваемые решение, действие (бездействие).

В зависимости от оснований обращения и заявленных требований к административному исковому заявлению нужно приложить в том числе следующие документы (, , , КАС РФ; Постановления N 28):

1) уведомления о вручении другим лицам, участвующим в деле, копий административного искового заявления и приложенных к нему документов, которые у них отсутствуют, либо копии заявления и документов по числу административных ответчиков и заинтересованных лиц;

2) кадастровую справку о кадастровой стоимости земельного участка, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости, а также сведения о дате, на которую определена кадастровая стоимость;

3) нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на земельный участок;

4) документы, подтверждающие недостоверность сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости, - если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

5) документы и сведения, подтверждающие наличие кадастровой и (или) технической ошибки, - если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается из-за наличия указанных ошибок;

6) отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, - если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

7) положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка установленным требованиям в случаях, установленных этим уполномоченным федеральным органом;

8) решение комиссии (при наличии);

9) квитанцию об уплате госпошлины в размере 300 руб. ( НК РФ; Постановления N 28);

10) документы, удостоверяющие статус и полномочия адвоката, если представитель имеет статус адвоката; документы о высшем юридическом образовании, а также удостоверяющие полномочия - для представителя, не являющегося адвокатом (, , , КАС РФ);

11) иные документы и материалы, подтверждающие требования административного истца.

***Шаг 2. Обратитесь с административным исковым заявлением и комплектом документов в суд.***

Административное исковое заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается в суд города федерального значения (например, в Московский городской суд), областной суд, верховный суд республики, краевой, суд автономной области и суд автономного округа по месту нахождения заказчика работ по определению кадастровой стоимости либо государственного органа, определившего кадастровую стоимость (, , КАС РФ, Постановления N 28).

С административным исковым заявлением можно обратиться в следующие сроки:

- не позднее пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости ( КАС РФ);

- в течение трех месяцев со дня, когда гражданину стало известно о нарушении его прав, свобод и законных интересов, - в случае оспаривания решения или действий (бездействия) комиссии ( КАС РФ; , Постановления Пленума ВАС РФ N 28).

***Шаг 3. Примите участие в судебном заседании.***

По общему правилу суд должен рассмотреть административное исковое заявление о пересмотре кадастровой стоимости в течение двух месяцев, а заявление об оспаривании решения или действий (бездействия) комиссии - в течение месяца (, , КАС РФ).

При рассмотрении дела о пересмотре кадастровой стоимости административный истец должен доказать недостоверность сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость (, КАС РФ).

После вынесения положительного решения суда в его резолютивной части должно содержаться указание на вновь установленную величину кадастровой стоимости, а также на дату подачи искового заявления ( КАС РФ; Постановления N 28).

Если по решению комиссии или суда кадастровая стоимость участка была изменена, то сведения о новой кадастровой стоимости применяются для предусмотренных законодательством РФ целей с 1 января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания ( Закона N 135-ФЗ).

***Обратите внимание!***

*Для разрешения судебного спора вам может потребоваться квалифицированная юридическая помощь, стоимость которой в зависимости от сложности дела и иных факторов может оказаться существенной. В случае представления ваших интересов в суде может потребоваться нотариальная доверенность на представителя ( КАС РФ; , ГК РФ). Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах ( КАС РФ).*

*Адвокат адвокатской палаты Курской области Коншин И.И. добросовестно и качественно оказывает услуги по оспариванию кадастровой стоимости земельного участка в г. Курске и Курской области.*

Экспертиза по определению кадастровой стоимости земельного участка проводится специалистами Автономной Некомерческой Организации "Межрегиональный Центр Независимой Судебной Экспертизы" (ООО "КРЕОНТ")