



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Республике Коми

Управление Росреестра по Республике Коми: об оспаривании в судебном порядке кадастровой стоимости объектов недвижимости

Кадастровая стоимость объектов недвижимости является базой для исчисления земельного налога, налога на имущество физических лиц, а также в предусмотренных законом случаях – для исчисления налога на имущество организаций.

Кроме того, исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости исчисляется арендная плата за земельные участки, находящиеся в неразграниченной государственной собственности, выкупная цена земельного участка, при заключении договора купли-продажи данного участка без проведения торгов. Поэтому, если кадастровая стоимость завышена, то это отрицательно сказывается на имущественных интересах собственников недвижимости.

Оспаривание кадастровой стоимости в судебном порядке является эффективным инструментом для защиты имущественных прав граждан и организаций.

В 2018 году Управление Росреестра по Республике Коми было участником в 143 делах об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Наибольшее число дел было связано с установлением кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости – 133 дела. По 101 делу требования удовлетворены, 29 дел еще судом не рассмотрены и по 3 делам требования не удовлетворены. По 4 делам заявлялись требования об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости. По одному такому делу требования были судом удовлетворены. По 6 делам заявлялись требования об оспаривании решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. По всем делам из этой категории в удовлетворении заявленных требований судом было отказано.

Рассмотрим наиболее актуальные вопросы, возникающие при оспаривании кадастровой стоимости в судебном порядке.

1. Какому суду подведомственно рассмотрение спора об оспаривании кадастровой стоимости?

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается в Верховный Суд Республики Коми.

2. Какие требования об оспаривании кадастровой стоимости могут быть заявлены в суде?

Можно заявить требования: а) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости; б) о пересмотре кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости; в) об оспаривании решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В первом случае Вы обращаетесь к независимому оценщику с тем, чтобы он подготовил отчет о рыночной стоимости объекта недвижимости. При оспаривании результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была определена его кадастровая стоимость.

Во втором случае вы собираете для суда документы и иные данные, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

К недостоверным сведениям относится допущенное при проведении кадастровой оценки искажение данных об объекте оценки, на основании которых определялась его кадастровая стоимость. Например, неправильное определение оценщиком условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости (местоположение, его целевое назначение, разрешенное использование земельного участка, материал стен и иные условия).

3. Кто является административным ответчиком по искам об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости?

Административными ответчиками по делам об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной являются государственный орган, утвердивший результаты определения кадастровой стоимости, и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

4. Кто вправе оспорить кадастровую стоимость в судебном порядке?

Юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности. Такими лицами могут являться: бывший собственник (если кадастровая стоимость влияет на размер его налоговых обязательств); арендатор (если арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости), лицо, имеющее исключительное право выкупа или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе оспорить его кадастровую стоимость, если выкупная цена или арендная плата такого участка исчисляется исходя из его кадастровой стоимости; органы государственной власти, органы местного самоуправления.

5. Нужно ли до обращения в суд обратиться в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости?

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Для юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления досудебное урегулирование споров о кадастровой стоимости в комиссии обязательно.

6. Можно ли оспорить кадастровую стоимость, которая была утверждена предыдущей государственной кадастровой оценкой?

Оспорить можно только действующую, актуальную кадастровую стоимость.

7. Какие документы следует приложить к административному иску об оспаривании кадастровой стоимости?

Согласно статье 246 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, в данном случае к административному иску необходимо приложить: выписку из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости; если кадастровую стоимость оспаривает правообладатель объекта недвижимости, то следует приложить также копию правоустанавливающего (договор, решение суда и т. д.) или правоудостоверяющего документа (свидетельство о праве собственности и т. д.).

Если оспариваете кадастровую стоимость в связи с установлением рыночной стоимости, то следует приложить отчет независимого оценщика о рыночной стоимости объекта (в бумажном виде и в электронном виде на электронном носителе).

Если кадастровую стоимость Вы оспариваете по такому основанию как недостоверность сведений, использованных при государственной кадастровой оценке, то Вам необходимо представить суду документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

Если до подачи административного иска было необходимо соблюдение досудебного порядка (обращение в комиссию), то необходимо приложить документы, подтверждающие соблюдение этого порядка.