Согласовано:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.В. Шаргаева

Статья на тему: «Кадастровая оценка: что делать, если вы не согласны с результатом?»

Результаты кадастровой оценки объектов недвижимости важны для каждого гражданина. От нее зависит сумма налога, которую ежегодно оплачивают собственники земельного участка или дома, стоимость выкупа земельного участка, арендные платежи. Также кадастровая стоимость используется при расчете административного штрафа за нарушение земельного законодательства. Очевидно, что платить лишние деньги никому не хочется.

При определении кадастровой стоимости, как правило, используется методы массовой оценки. Такая оценка проводится дистанционным методом, без осмотра каждого объекта недвижимости, т.е. не учитываются индивидуальные особенности каждого объекта. Таким образом, в ряде случаев кадастровая стоимость может отличаться от рыночной, определенной индивидуально для конкретного объекта недвижимости. Массовый подход не всегда является объективным, поэтому любое заинтересованное лицо вправе обжаловать результаты определения кадастровой стоимости.

Оспаривание результатов проведения государственной кадастровой оценки является законной возможностью существенного уменьшения налогового бремени или арендных платежей в индивидуальном порядке. О результатах данной работы, в каких случаях можно обращаться за спариванием кадастровой стоимости, насколько активны жители Бурятии в решении вопроса обсудили на очередном заседании Общественного совета при Управлении Росреестра.

Напомним, что кадастровую стоимость объекта можно оспорить в досудебном и судебном порядке.

Что включает в себя досудебное оспаривание результатов рассказала общественникам Руслана Николаева, заместитель начальника отдела землеустройства и мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра: «Досудебное обжалование кадастровой стоимости осуществляется в специальной Комиссии, созданной при Управлении Росреестра по Республике Бурятия. Комиссия не является структурным подразделением Росреестра – это независимый коллегиальный орган, реализующий государственную политику в части оспаривания кадастровой стоимости. Учитывая важность рассматриваемых вопросов Комиссией, члены Комиссии несут персональную ответственность за принятие соответствующих решений.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость».

Обращаем внимание жителей Бурятии: для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Для Юридических лиц, органов государственной власти, органов местного самоуправления досудебный порядок является обязательным.

За весь период работы в Комиссию поступило около 1 тысячи заявлений в отношении 1250 объектов недвижимости. В результате кадастровая стоимость объектов снижена более чем на 27 миллиардов рублей.

«Оспаривание результатов кадастровой стоимости в судебном порядке имеет ряд особенностей. В качестве суда первой инстанции указанная категория дел рассматривается Верховным судом Республики Бурятия. Управление Росреестра привлекалось для участия в судебном разбирательстве более чем по 300 делам. Большинство заявленных исковых требований предъявляются в связи с установлением в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. При рассмотрении искового заявления суд не связан решением Комиссии, оценивает все доказательства в совокупности и принимает решение по своему внутреннему убеждению», - пояснила в своем выступлении Эржена Эрдынеева, заместитель начальника отдела правового обеспечения, по контролю (надзору) в сфере СРО Управления Росреестра.

В обсуждении вопроса принял участие Петр Ертанов, президент Торгово-промышленной палаты Республики Бурятия: «Многие предприниматели не отслеживают вовремя свои налоги и упускают время оспаривания. Даже если кадастровая стоимость в итоге будет снижена, упущенное предпринимателем время может стать катастрофой для бизнеса, поскольку за прошедший налоговый период оспорить кадастровую стоимость невозможно. Для решения проблемы с наименьшими потерями, предпринимателю необходимо вовремя отслеживать свои налоги и платежи, а не в конце года быть поставленным перед фактом высоких налогов налоговым уведомлением. Заранее позаботиться о надлежащих доказательствах рыночной стоимости земельного участка, а также об оценочной организации, которая сможет выполнить определение рыночной стоимости объекта недвижимости».

В завершении хотим отметить, что измененные сведения о кадастровой стоимости применяются с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление. Таким образом, если заявление подано в 2018 году и по нему принято соответствующее решение, то новая кадастровая стоимость применяется с 1 января 2018 года.

В Республике Бурятия с 1 октября 2018 года осуществлен переход на новый порядок проведения государственной кадастровой оценки. Полномочиями по проведению государственной кадастровой оценки теперь наделено специализированное государственное бюджетное учреждение – «Центр государственной кадастровой оценки Республики Бурятия» (<https://rosreestr.ru/site/press/news/novyy-poryadok-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti/?sphrase_id=11018447> ).