

САЗАН: Строительство. Ассоциации. Земля. Аналитика. Недвижимость

Заметка номер 002. Партнер юридической фирмы «Эсток-Консалтинг» Андрей Дуденков дает консультацию

О СНИЖЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В НОВОРОССИЙСКЕ

**** - Уважаемые журналисты! Не подскажите, где я могу выяснить некоторые неясности насчет истинной кадастровой стоимости земельного участка, которым пользуется наше садоводческое товарищество? В этом году инспекция ФНС России по городу Новороссийску разбиралась с этим вопросом. Нам было направлено несколько уведомлений по налогу с РАЗНЫМИ суммами. Проблема – в определении так называемого удельного показателя кадастровой стоимости. Я, бухгалтер с большим стажем, так и не смогла до конца разобраться в тонкостях расчетов.*

****С уважением, П.Н. (фамилия и адрес в редакции «Новороссийских известий» имеются, не указываем по просьбе заявителя)*



******* Как выяснилось, нужную консультацию можно без труда получить в юридической фирме «Эсток-Консалтинг», куда мы и направили нашу читательницу, являющуюся постоянным пользователем портала «Новодар». Но, оказывается, проблема намного шире, чем обрисовала уважаемая П.Н. Мы с удовольствием публикуем эту правовую консультацию, любезно предоставленную партнером юридической фирмы «Эсток-Консалтинг» Андреем Дуденковым.

А

[здесь](#)

вы найдете публикацию о создании в Новороссийске Ассоциации садоводческих и дачных некоммерческих объединений Новороссийска.

******* Кадастровая стоимость (КС) земельных участков является базой для расчета земельного налога, а также размера ставок аренды и выкупа земельных участков. Одной из важнейших и неприятных проблем, с которыми сталкиваются собственники земельных участков, является завышенная кадастровая стоимость. Это, в том числе, приводит к необоснованно завышенной ставке земельного налога.

******* Но кадастровую стоимость земельного участка во многих случаях можно уменьшить! Соответственно снизится и ставка налога на землю. Как и в каких случаях? Надо признаться, что вопрос о возможностях и способах обжалования кадастровой стоимости земельных участков относится к категории сложных юридических тем.

******* С учетом того, что на размер кадастровой стоимости влияют два основных фактора – вид разрешенного использования земельного участка и конкретный удельный показатель кадастровой стоимости, существует несколько способов оспаривания кадастровой стоимости в судебном порядке.

*****1.** Обжалование оценки удельного показателя кадастровой стоимости в конкретном кадастровом квартале по конкретному виду разрешенного земельного участка.

Кадастровая стоимость, как и любая рыночная стоимость, определенная оценочным путем, может быть оспорена в судебном порядке в том случае, если она является обязательной для заключения сделок с объектом оценки.

Так как кадастровая стоимость обязательна при совершении подавляющего числа хозяйственных операций с земельными участками, то формально закон не исключает возможности ее обжалования.

*****2.** Другим направлением обжалования кадастровой стоимости является собственно оспаривание удельного показателя КС.

Так как данные показатели утверждаются нормативными актами субъекта Федерации, обжалование удельного показателя возможно путем признания частично недействительным акта об утверждении результатов кадастровой оценки

(в части установления конкретного удельного показателя стоимости).

Несмотря на наличие возможности обжалования и существование в практике отдельных положительных примеров, в целом, обжалование удельного показателя кадастровой стоимости – это достаточно сложный способ оспаривания КС, и на практике его применение может быть связано со значительными временными затратами.

*****3. Обжалование кадастровой стоимости по причине неправильного определения вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости.**

Вид разрешенного использования земельного участка, отражаемый в сведениях Государственного кадастра недвижимости, зачастую не соответствует реальному виду использования участка, в том числе определяемому на основании соответствующих правоустанавливающих документов, имеющихся у правообладателя.

Оспаривание вида разрешенного использования земельного участка законом допускается, и сейчас судебная практика рассмотрения споров данной категории активно формируется судами.

***** Однако помимо судебного порядка снижения кадастровой стоимости существует и интенсивно применяется АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ПОРЯДОК снижения КС земельного участка, который может позволить снизить ее без длительной судебной тяжбы.**

***** Административный порядок предполагает обращение в компетентный орган с заявлением о снижении кадастровой стоимости участка путем приравнивания его к рыночной стоимости.**

Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений проводится на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости. Если имеется рыночная стоимость земельных участков, которая определена в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, то КС указанных земельных участков устанавливается равной их рыночной стоимости.

***** Вот почему определение оптимального способа снижения кадастровой стоимости земельного участка требует проведения комплексной правовой экспертизы в каждой конкретной ситуации.**

***** Наша мини-справка. Юридическая компания ООО «Эсток-Консалтинг» имеет в своем составе специализированное подразделение, занимающееся вопросами земельных отношений. Это - Практика «Недвижимость. Земля. Строительство» (НЗС).**

Методика работы Практики заключается в предварительном анализе сложившейся у клиента ситуации, а также в оценке затрат и рисков проведения процедуры снижения кадастровой стоимости земельных участков. Лишь после этого осуществляется заключение договора на оказание юридической помощи.

КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ ВО МНОГИХ СЛУЧАЯХ МОЖНО СНИЗИТЬ!

Автор: Юридическая фирма «Эсток-Консалтинг»

*****Юристы Практики имеют значительный опыт в разрешении земельных споров и урегулировании самых различных вопросов в сфере земельных правоотношений, в том числе и по вопросам снижения кадастровой стоимости земельных участков.**

*****Наши Клиенты получают не абстрактную юридическую помощь, а имеют полное представление о перспективах разрешения проблемы, а также о наших подходах и правовых механизмах выполнения поставленных задач. Клиенты нашей фирмы полностью контролируют развитие событий и могут предвидеть исход любого из них.**