

УДК 332.6

АЛГОРИТМ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

*Токарева Д.Ф., студентка 3 курса ФАЗРиПП
Научный руководитель – Хвостов Н.В., к.с.-х.н., доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: объект, стоимость, кадастр, помещение.

В настоящей статье постараюсь предложить заинтересованным в оспаривании кадастровой стоимости лицам краткий алгоритм действий по оспариванию кадастровой стоимости применительно к зданиям и нежилым помещениям.

1. Определяем размер кадастровой стоимости. Прежде всего, нужно узнать сам размер кадастровой стоимости. Он указывается в кадастровом паспорте объекта, кадастровой выписке об объекте недвижимости, кадастровой справке о кадастровой стоимости объекта и в публичной кадастровой карте, доступной на сайте Росреестра. Однако, как показывает практика, последние два источника недостаточно надежны.

2. Изучаем порядок формирования кадастровой стоимости объекта. Для оспаривания кадастровой стоимости необходимо понять механизм ее формирования применительно к конкретному объекту. Возможны два варианта. В первом случае, когда объект был включен в перечень объектов для проведения массовой государственной кадастровой оценки, в распорядительном акте субъекта РФ должна быть утверждена кадастровая стоимость этого объекта. Во втором случае, когда объект в такой перечень включен не был. Для определения кадастровой стоимости используется специальный порядок, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 18.03.2011 № 113.

3. Определяем дату внесения сведений о кадастровой стоимости в кадастр.

4. Устанавливаем обстоятельства нарушения прав и основание для оспаривания стоимости. Необходимо установить, что права заинтересованного лица действительно затронуты результатами определения кадастровой стоимости. Прежде всего, это выражается в необоснованном увеличении налогового бремени.

Необходимо определить, что конкретный объект недвижимого

имущества относится к числу «отдельных объектов», налоговая база в отношении которых определяется как их кадастровая стоимость. Критерии отнесения объектов недвижимого имущества к числу таких объектов установлены в ст.378.2 НК РФ с особенностями, установленными законом субъекта РФ.



5. Подготавливаем документы для оспаривания. Для оспаривания по основанию несоответствия кадастровой стоимости рыночной требуется, прежде всего, подготовить отчет об оценке объекта и положительное заключение о соответствии его законодательству (если кадастровая стоимость превышает рыночную более чем на 30%). Отметим, что часто оценщики предлагают также услугу «экспресс оценки», в рамках которой, до подготовки самого отчета, определяется приблизительная рыночная цена объекта.

6. Обращаемся в комиссию. При обращении в комиссию пакет документов должен быть максимально полным. Впоследствии эти документы может рассмотреть суд, оценивая законность принятого комиссией решения.

7. Обращаемся в суд. Если комиссия отклонила заявление или не рассмотрела его, то появляется возможность обратиться с требованиями

ми об оспаривании кадастровой стоимости в суд. При подготовке заявления следует обратить внимание на подтверждение обстоятельств нарушения прав и законных интересов заявителя, указание надлежащих ответчиков и правильное формирование исковых требований.

8. Применяем установленную кадастровую стоимость. Существует большое количество вопросов, которые требуется проработать до начала процедуры оспаривания, а также много проблем, с которым налогоплательщик может столкнуться в процессе. Практика показывает, что видимая простота процедуры оспаривания обманчива. А при большом количестве объектов задача становится еще более сложной.

Библиографический список:

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 07.03.2018), (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2018); ст. 375; ст. 378.2.
2. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 18 марта 2011 г. N 113 г. Москва.

ALGORITHM OF THE EVAPORATION OF THE CADASTRE VALUE OF BUILDINGS AND PRIVATE SPACES

Tokareva D.F.

Key words: *object, cost, cadastre, premises.*

In this article, I will try to offer a short algorithm of actions for contesting cadastral value to individuals interested in challenging the cadastral value in relation to buildings and non-residential premises.