

Споры по кадастровой СТОИМОСТИ

**Цель споров – оптимизация
земельных платежей**

Нормативная база

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Приказ Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».
3. Приказ Росреестра от 26.10.2012 № П/481 «О создании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве».

Кто может спорить?

Инициаторы спора (ст. 24.19 федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ)

→ Физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц

→ Юридические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц

→ Органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности

О чем можно спорить?

Предмет споров по определению кадастровой стоимости

Вариант 1

Установления недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости

Вариант 2

Установление кадастровой стоимости равной рыночной стоимости участка в соответствии со ст. 66 Земельного кодекса РФ

На практике в подавляющем большинстве случаев используется **второй вариант**.

Какие нужны документы?

Согласно ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ для споров о результатах определения кадастровой стоимости необходимы следующие документы:

→ Заявление, в котором должен быть указан предмет спора

→ Кадастровый паспорт объекта недвижимости

→ Нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости

→ Документы, подтверждающие недостоверность сведений (вариант 1)

→ Отчет об определении рыночной стоимости (вариант 2)

→ Заключение СРО на отчет, если рыночная отличается от кадастровой более, чем на 30% (вариант 2)

→ Иные документы по усмотрению заявителя

Порядок подготовки к спору

Этапы подготовки к спору

Этап 1. Сбор и анализ документов и выявление рисков, позволяющих отклонить заявление об оспаривании определения кадастровой стоимости. Согласование стоимости услуг. Принятие решения о продолжении работы.

Этап 2. Определение диапазона снижения кадастровой стоимости по итогам выполнения Этапа 1. Принятие решения о продолжении работы.

Этап 3. Подготовка заявления с приложением необходимых документов в Комиссию.

Этап 4. Оспаривание решения Комиссии в судебном порядке (при необходимости)

СКОЛЬКО СТОИТ?

1. Стоимость работ по каждому этапу определяется индивидуально.
2. Затраты на выполнение работ по каждому этапу не компенсируются заказчику при любом результате.
3. В случае положительного решения исполнителю выплачивается вознаграждение, которое зависит от суммы экономии на земельном налоге или арендной плате в 2013 году и сложности работ (максимальный размер – 50%).