

05.06.2023

Эксперты рассказали о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость – это результат оценки стоимости объекта недвижимости, полученный на определенную дату и в соответствии с законодательством. Чаще всего кадастровая оценка используется для расчета имущественного и земельного налога, арендной платы, выкупной стоимости имущества, а также иных целей.

На расчет кадастровой стоимости влияют рыночные и другие факторы, которые могут быть связаны с социальными и экономическими характеристиками объекта недвижимости. Они могут учитывать не только район, в котором находится объект недвижимости, но и нахождение его, например, в зоне с особыми условиями использования территории, а также его площадь и состояние.

С 2022 года по всей стране установлена единая периодичность проведения кадастровой оценки – один раз в четыре года. Для городов федерального значения – один раз в два года, если городские власти примут такое решение. В 2022 году была проведена кадастровая оценка земельных участков. Оценка зданий, помещений, сооружений и машино-мест проходит в 2023 году. Результаты проводимой в 2023 году государственной кадастровой оценки после ее утверждения будут внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Государственная кадастровая оценка проводится на основании решения органов исполнительной власти каждого региона, они и утверждают

итоговую кадастровую стоимость. Однако непосредственно определяют кадастровую стоимость специально созданные в субъектах РФ государственные бюджетные учреждения. В Тамбовской области таким учреждением является Государственное бюджетное учреждение «Центр определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (ЦОКСОН).

С 1 января 2021 года на территории Тамбовской области действует порядок установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, согласно которому заинтересованному лицу сначала нужно обратиться с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в ЦОКСОН. Подать заявление можно как лично, так и с использованием электронных сервисов, включая портал Госуслуг.

Заявление может быть подано с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета. К заявлению об установлении рыночной стоимости должен быть приложен отчет об оценке объекта недвижимости.

Отрицательное решение ЦОКСОНА в отношении заявления об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства. Одновременно с оспариванием решения ЦОКСОНА в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Оспаривание кадастровой стоимости в суде осуществляется в установленном законодательством порядке рассмотрения судебных споров.

Споры о результатах определения кадастровой стоимости в отношении имущества, расположенного на территории Тамбовской области, рассматриваются Тамбовским областным судом. Для того чтобы принять решение, суд вправе проводить независимые экспертизы. Тогда решение будет основываться, в том числе на результатах таких экспертиз.

Внесение в сведения ЕГРН изменений о кадастровой стоимости на основании решения суда происходит в уведомительном порядке, то есть истец либо его представитель обращается в орган регистрации прав с соответствующим заявлением и надлежащим образом заверенной копией судебного акта.

Ведущий юрисконсульт филиала ППК «Роскадастр» по Тамбовской области

Бакалкина Галина