



Сергей МИРОНОВ

ЦЕНТР

ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

**СПРАВЕДЛИВАЯ
РОССИЯ**

Как уменьшить земельный налог

Что делать, если за ваши 6 соток пришел
астрономический счет
Как оспорить начисления

Раздаточный материал Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»



Земельный налог рассчитывается путем умножения кадастровой стоимости земли на налоговую ставку. Как оказалось, государственная кадастровая оценка земли в некоторых случаях была проведена некорректно. Если вы получили налоговое уведомление для уплаты земельного налога с огромной суммой, возможно, стоимость вашего участка тоже была завышена. Оспорить земельный налог поможет наша инструкция.

Основаниями для оспаривания земельного налога являются:

- недостоверность сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- завышенная стоимость участка и, как следствие, завышенный налог.

Чтобы добиться снижения стоимости земельного налога, нужно сделать следующее:

Шаг №1. Узнаем кадастровую стоимость земли

Если вас смущает сумма налога, для начала узнайте кадастровую стоимость своего участка. Самый простой способ – воспользоваться информацией на сайте Росреестра. Для этого следует зайти на сайт www.rosreestr.ru и выбрать раздел «Публичная кадастровая карта». Затем в соответствующее поле нужно ввести кадастровый номер земельного надела и нажать кнопку поиска. После этого на экране появятся сведения об участке, включающие в том числе и его кадастровую стоимость. Узнать кадастровую стоимость земли можно и при личном обращении в подразделение Росреестра, а также позвонив в единую справочную службу Росреестра по бесплатному телефону: 8 (800) 100-34-34 и назвав свой кадастровый номер.

Шаг №2. Оспариваем стоимость земли в комиссии

Если вы узнали кадастровую стоимость своей земли и она оказалась значительно выше рыночной цены, оспорить ее можно в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суде. Мы рекомендуем вначале попытаться решить вопрос в комиссии, а уже потом идти в суд, если результат не достигнут. Но при желании можно сразу обращаться в суд.

Комиссия формируется при территориальном управлении Росреестра в субъекте России. Для обращения в комиссию составьте заявление. Если

основанием для оспаривания кадастровой стоимости земли является **недо-
стоверность сведений о земельном участке, использованных при опре-
делении его кадастровой стоимости, воспользуйтесь для составления
заявления приложением №1, если причина в завышенной стоимости
участка, воспользуйтесь приложением №2.**

К заявлению необходимо приложить:

- кадастровую справку о кадастровой стоимости земельного участка, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на земельный участок – если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подает лицо, обладающее правом на этот земельный участок;
- документы, подтверждающие недопустимость сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости, – если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недопустимости указанных сведений.
- отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка в бумажном и электронном виде – если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении земельного участка его рыночной стоимости. При этом рыночная стоимость участка должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;
- положительное экспертное заключение в бумажном и электронном виде в отношении отчета об определении рыночной стоимости земельного участка, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, – в случаях, установленных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и в порядке, который предусмотрен порядком создания и работы комиссии.

Если перечисленные документы будут отсутствовать, заявление не примут. Подать его можно только в течение пяти лет после произведенной оценки кадастровой стоимости земли.

Шаг №3. Узнаем решение комиссии

Срок рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости составляет месяц с даты поступления заявления в комиссию. О дате рассмотрения заявления вам должны сообщить, и вы вправе присутствовать на заседании комиссии.

По результатам рассмотрения заявления комиссия принимает решение о пересмотре кадастровой стоимости или об отказе в этом, о чем уведомляет заявителя, а также орган местного самоуправления.

Если было принято решение о пересмотре кадастровой стоимости, то комиссия также уведомляет территориальное Управление Росреестра и кадастровую палату субъекта.

Шаг №4. Оспариваем результаты комиссии в суде

Если комиссия отказала в пересмотре кадастровой стоимости или если вы не оспаривали кадастровую стоимость в комиссии, можно обратиться в суд.

Для этого рекомендуем придерживаться следующего алгоритма:

Составьте заявление в суд

- В административном иске могут содержаться следующие требования:
- об установлении рыночной стоимости земельного участка в качестве базы для исчисления земельного налога или об изменении кадастровой стоимости земельного участка в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки (то есть требования о пересмотре кадастровой стоимости);
 - об оспаривании решения или действий (бездействия) комиссии.

Также в административном исковом заявлении должны быть указаны:

- наименование суда, в который подается административное исковое заявление;
- наименование административного истца, его место жительства или место пребывания, дата и место его рождения, номера телефонов, факсов, адреса электронной почты административного истца, его представителя;



– наименование административного ответчика, место его нахождения, номера телефонов, факсов, адреса электронной почты (если известны).

По делам об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной административными ответчиками являются государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости, и Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

По делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки к участию в деле также привлекается орган, на который возложена обязанность по исправлению кадастровой или технической ошибки (Росреестр).

По делам об оспаривании решений, действий (бездействия) комиссии административными ответчиками являются комиссия и отделение Росреестра, при котором она создана.

Примите участие в судебном заседании

По общему правилу суд должен рассмотреть административное исковое заявление о пересмотре кадастровой стоимости в течение двух месяцев, а заявление об оспаривании решения или действий (бездействия) комиссии – в течение месяца.

При рассмотрении дела о пересмотре кадастровой стоимости административный истец должен доказать недостоверность сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

После вынесения положительного решения суда в его резолютивной части должно содержаться указание на вновь установленную величину кадастровой стоимости, а также на дату подачи искового заявления.

Если по решению комиссии или суда кадастровая стоимость участка была изменена, то сведения о новой кадастровой стоимости применяются для предусмотренных законодательством РФ целей с 1 января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

ОБРАЗЦЫ ЗАВЛЕНИЙ

Приложение №1

*Рекомендуемая форма заявления
о пересмотре кадастровой стоимости
по основанию недостоверности сведений
об объекте недвижимости, использованных оценщиками
при определении его кадастровой стоимости,
для физических лиц*

Председателю комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости
при Управлении Росреестра по _____ (субъект РФ)

(Ф.И.О. председателя)

от _____,

(Ф.И.О. заявителя)

проживающего по адресу: г. _____,
ул. _____, д. _____, кв. _____
страховой номер индивидуального лицевого счета
(при наличии) _____,
тел.: _____,
электронная почта: _____,
факс: _____.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости

В соответствии со ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» прошу пересмотреть
кадастровую стоимость объекта недвижимости, имеющего кадастровый
номер 21:__:__:__, расположенного по адресу: _____

(местоположение, адресный ориентир)



Основанием для пересмотра является недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных оценщиками при определении его кадастровой стоимости в ходе проведения государственной кадастровой оценки по состоянию на _____ 20__.

Сведения о правообладателе объекта недвижимости*: _____,

(Ф.И.О. правообладателя)

проживающий по адресу: _____.

Результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности заявителя* _____.

Приложение:

1. Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости (подлинник) на ___ л. в одном экземпляре.
- 2**. Нотариально заверенная копия правоустанавливающего или право удостоверяющего документа на объект недвижимости на ___ л. в одном экземпляре.
3. Документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости (указать все документы).
4. Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя.
- 5***. Иные документы по желанию заявителя.

_____/_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

«___» _____ 201_ г.

* Заполняется, в случае если заявление подается **не правообладателем** объекта недвижимости.

** Предоставляется, в случае если заявление подается **правообладателем** объекта недвижимости.

*** В случае подачи заявления **не правообладателем** дополнительно необходимо приложить документы, подтверждающие, что результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности заявителя.

Приложение №2

Председателю комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости
при Управлении Росреестра по _____ (субъект)

(Ф.И.О. председателя)

от _____
(полное наименование юридического лица, Ф.И.О. пред-
ставителя и реквизиты доверенности)

юридический адрес: _____,
почтовый адрес: _____

основной регистрационный номер записи о государ-
ственной регистрации _____,

тел.: _____,
адрес электронной почты: _____,
факс: _____.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости

В соответствии со ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» прошу пересмотреть
кадастровую стоимость объекта недвижимости, имеющего кадастровый
номер 21:__:__:__, расположенного по адресу: _____

(местоположение, адресный ориентир)

Основанием для пересмотра является установление в отношении
объекта недвижимости его рыночной стоимости в размере _____
руб. на момент определения его кадастровой стоимости по состоянию
на _____.



Сведения о правообладателе объекта недвижимости* : _____

(Ф.И.О. правообладателя)

проживающий по адресу: _____.

Результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности заявителя* _____

(описать как, каким образом, чем затрагиваются права и обязанности заявителя)

Приложение:

1. Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости (подлинник) на ___ л. в одном экземпляре.
- 2**. Нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости на ___ л. в одном экземпляре.
3. Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от «___» _____ 20__ г. №___ (подлинник) на бумажном носителе в одном экземпляре на ___ л. и в форме электронного документа в одном экземпляре на _____.
4. Положительное экспертное заключение о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (подлинник) на бумажном носителе в одном экземпляре на ___ л. и в форме электронного документа в одном экземпляре на _____.
(в случае если рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости более чем на 13%).
5. Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя.
- 6***. Иные документы, подтверждающие обстоятельства, на которых заявитель основывает свои требования.

_____/_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

«___» _____ 201_ г.

* Заполняется, в случае если заявление подается **не правообладателем** объекта недвижимости.

** Предоставляется, в случае если заявление подается **правообладателем** объекта недвижимости.

*** В случае подачи заявления **не правообладателем** дополнительно необходимо приложить документы, подтверждающие, что результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности заявителя.

В _____ областной суд
Адрес: _____

Истец: _____
(Ф.И.О)

Адрес: _____

Ответчик: _____
(Ф.И.О)

Управление Росреестра по _____ области
Адрес: _____

Третье лицо: _____
(Ф.И.О)

Администрация _____ области
Адрес: _____

МИФНС №1 по _____ области
Адрес: _____

**Административное исковое заявление
об определении кадастровой стоимости
земельного участка в размере его рыночной стоимости**

Мне, _____,
(Ф.И.О.)

на правах собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером _____ площадью ____ кв. м, расположенный по адресу: _____

(свидетельство о государственной регистрации права _____ от «__» _____ 20__ г.), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для предпринимательской деятельности и иных не запрещенных законом целей.

Постановлением Администрации _____ области от «__» _____ 201__ г. №__ были утверждены результаты государ-

ственной кадастровой оценки земель населенных пунктов _____ области по состоянию на «__» _____ 201_ года. На основании указанного Постановления органом кадастрового учета были внесены сведения о кадастровой стоимости указанных земельных участков в государственный кадастр недвижимости. Таким образом, для земельного участка с кадастровым номером _____ установлена кадастровая стоимость в размере _____ (сумма прописью) рублей.

В то же время, согласно отчету независимого оценщика – ООО «_____» от «__» _____ 201_ года № _____, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером _____ по состоянию на «__» _____ января 201_ года составляет _____ (сумма прописью) рублей.

В силу п. 3 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 22.07.2010 №167-ФЗ) в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Поскольку, в соответствии с п. 5 ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации, кадастровая стоимость земельного участка применяется для целей налогообложения и ее увеличение влечет за собой значительное увеличение земельного налога, а в силу п. 3 ст. 3 Налогового кодекса Российской Федерации налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными, значительное превышение кадастровой стоимости земельного участка по сравнению с его рыночной стоимостью существенно затрагивает интересы истца.

Нормами ст. 17.1 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено проведение экспертизы отчета оценщика. Принимая во внимание существенное расхождение между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете, подготовленном оценщиком по моему заказу, суд вправе назначить экспертизу этого отчета в целях его проверки.

Согласно правилам п. 3 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обязания органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

На основании изложенного и руководствуясь положениями п. 3 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации,

ПРОШУ:

- 1) Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером _____ площадью _____ кв. м, расположенного по адресу: _____, равной его рыночной стоимости в размере _____ (прописью) рублей на основании отчета ООО «_____» от «__» _____ 201_ года № _____.
- 2) Обязать Управление Росреестра по области внести в государственный кадастр недвижимости измененные сведения о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером _____ площадью _____ кв. м, расположенного по адресу: _____, в размере его рыночной стоимости по состоянию на «__» _____ 201_ года.

Приложение:

- 1) Квитанция об оплате государственной пошлины.
- 2) Копия свидетельства о праве собственности на земельный участок.
- 3) Отчет ООО «_____» от «__» _____ 201_ года № _____.
- 4) Сведения о кадастровой стоимости земельного участка.
- 5) Копия договора и платежные документы на выполнение экспертных работ.

_____/_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

«__» _____ 201_ г.



Спасибо!

Надеемся, что наша инструкция
была вам полезна!

Телефон горячей линии

8 800 755 55 77

Сайт Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»

www.spravedlivo.center

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!