

Кадастровая стоимость является критерием, непосредственно участвующим в механизме налогообложения, в установлении размера арендной платы и определении выкупной стоимости объектов недвижимости, поэтому, очевидно, что размер кадастровой стоимости имеет существенное значение для участников бизнеса.

Оспаривание кадастровой стоимости - реальная возможность существенно сэкономить, инициировав процедуру установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Как показывает практика, размер кадастровой стоимости может быть снижен более чем на 50%, что означает в том числе стабильную экономию на налогообложении в течение нескольких лет.

Компания Capital Legal Services оказывает широкую правовую поддержку правообладателям земельных участков и иных объектов недвижимости в спорах с органами государственной власти, в том числе по вопросам оспаривания кадастровой стоимости, включая как процедуру её обязательного административного оспаривания, так и последующее обращение в суд для целей установления кадастровой стоимости земли в размере рыночной.

КОМПЛЕКС УСЛУГ ПО ОСПАРИВАНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

- Правовой анализ оснований для оспаривания результатов государственной кадастровой оценки объекта недвижимости в целях оценки целесообразности такого оспаривания, в частности, организация рыночной экспресс-оценки объекта недвижимости;
- Подготовка и направление соответствующего заявления в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по субъекту РФ, включая сбор необходимых сопутствующих документов;
- Взаимодействие с оценщиками, проводящими оценку рыночной стоимости объекта недвижимости;
- Участие в заседаниях административной комиссии, взаимодействие с органами власти;
- При необходимости судебного оспаривания - разработка правовой позиции с учетом индивидуальных особенностей дела;
- Подготовка и направление в суд искового заявления к филиалу ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в соответствующем субъекте РФ с требованием об установлении кадастровой стоимости объекта в размере рыночной / заявления о признании решения административной комиссии незаконным и необоснованным;
- Подготовка и направление в суд необходимых процессуальных документов;
- Представление интересов Клиента в судах всех инстанций;
- Подготовка апелляционных, кассационных, надзорных жалоб (при необходимости);
- Сопровождение исполнения положительного решения административной комиссии или судебного решения;
- Оперативное консультирование по всем вопросам в рамках процедуры оспаривания кадастровой стоимости.

РЫНОЧНАЯ ЭКСПРЕСС-ОЦЕНКА: ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЕРСПЕКТИВНОСТИ СПОРА

Компания Capital Legal Services применяет комплексный подход при сопровождении такой категории дел и сотрудничает с надёжной оценочной компанией, специалисты которой имеют соответствующий опыт оперативной подготовки квалифицированных отчетов о рыночной стоимости объектов недвижимости специально для целей корректировки кадастровой стоимости, который будет обязательно подтверждён положительным экспертным заключением.

Для оценки реальных шансов снижения кадастровой стоимости того или иного объекта и целесообразности соответствующих расходов в связи с процедурой её оспаривания мы предлагаем проведение предварительной экспресс-оценки, что включает в себя:

- Проведение рыночной экспресс-оценки соответствующего объекта недвижимости, которая будет проведена нашими коллегами из оценочной компании;
- Предварительное изучение кадастровой и технической документации на объект недвижимости для целей выявления рисков, связанных с расхождением фактического использования объекта со сведениями, внесенными в ЕГРП и ГКН, а также в целях анализа возможных причин установления завышенной кадастровой стоимости и опций по их устранению.

ОБРАЩЕНИЕ В ДОСУДЕБНУЮ КОМИССИЮ: ПЛОЩАДКА ДЛЯ ОТКРЫТОГО ДИАЛОГА С ОРГАНАМИ ВЛАСТИ

Обращение в административную комиссию является обязательным этапом для разрешения спора и допускается вплоть до момента проведения новой кадастровой оценки, но не позднее пяти лет с даты внесения в ГКН результатов определения кадастровой стоимости в соответствующем субъекте РФ. Однако, учитывая, что новая кадастровая стоимость, установленная комиссией или судом, применяется только с 01 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о ее пересмотре, мы рекомендуем проверять её размер непосредственно сразу же после проведения государственной кадастровой оценки, чтобы при необходимости инициировать процедуру оспаривания как можно быстрее.

Мы готовы обеспечить участие наших юристов, а также коллег из оценочной компании в заседаниях административной комиссии, где возможно открыто обсудить причины расхождения кадастровой и рыночной стоимости объекта, а также понять методику расчета кадастровой стоимости оценщиками, проводившими государственную кадастровую оценку.

ОБРАЩЕНИЕ В СУД: ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ГАРАНТИЯ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Судебное оспаривание кадастровой стоимости является не основной, но дополнительной гарантией защиты прав собственников недвижимости. Мы предоставляем нашим Клиентам полный комплекс услуг по сопровождению судебного спора, учитывая, что по действующим правилам в суд можно обратиться в следующем порядке:

- Посредством оспаривания решения административной комиссии;
- Непосредственно для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, если административная комиссия отклонила заявление о пересмотре кадастровой стоимости либо не рассмотрела его в установленный срок.

С целью признания решения комиссии незаконным и принятия решения об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной наши специалисты разработают правовую позицию, учитывающую нюансы каждого дела, подготовят необходимые документы и обеспечат полное эффективное сопровождение такого спора в судах всех инстанций.