

Владельцы земельных участков, далее ЗУ, часто задаются вопросом – как [уменьшить кадастровую стоимость](#)

. В первую очередь ознакомится с оценочной деятельностью и Земельным кодексом РФ.

Итак, когда же нужно задумываться о снижении кадастровой стоимости (КС)?

- Когда кадастровая стоимость ЗУ завышена во время госоценки. В этом случае уменьшается не только сама кадастровая стоимость, но и земельный налог (Земельный кодекс РФ ст. 66). Понятно, что снизить кадастровую стоимость можно только при условии, что рыночная ниже определенной КС. Данное решение может принять только суд.

- [Оценка для оспаривания](#) может производиться при изменении категории земель. Как пример можно рассмотреть, случаи, когда с/х земли меняют категорию на «промышленные» или «для поселений», и их стоимость сразу же увеличивается. Хотя рыночная стоимость может быть нижеуказанной кадастровой.

- В случаях, когда вы решили с юридической точки зрения изменить использование ЗУ [оспорить кадастровую стоимость](#) можно только после того, как в силу вступят кадастровые изменения.

У кого есть права по уменьшению КС?

- Отталкиваясь от того, что завышенная КС нарушает права прав налогоплательщика (владельцу приходится переплачивать земельные налоги), то на основании судебного или комиссионного решения он имеет право на уменьшение стоимости.

- Арендодатель также имеет право в соответствии с Законом обратиться в арбитражный суд для пересмотра кадастровой стоимости. Это значит, что арендодатель может в судебном порядке оспаривать КС своей земли, если она является основой при расчете за аренду.

Способы по уменьшению КС

- Комиссионный пересмотр, основанный на территориальной комиссии. Для этого на руках должно быть оценочное заключение. Но если учесть, что подобные комиссии

имеются не во всех федеральных субъектах, то единственным способом остается судебный процесс.

- Самой благоприятной практикой на сегодня является арбитраж. Но перед тем как обратиться в суд, являясь физическим лицом, желательно предварительно зарегистрироваться на ИП.

- Если же вы не желаете регистрироваться как индивидуальный предприниматель и будете судиться как физическое лицо, то заявление на рассмотрение правильнее подать в суд общей юрисдикции.

Продолжительность судебных процессов индивидуальна, если не обратиться к квалифицированному юристу, может растянуться на несколько месяцев.