

Справедливая оценка

Ответы на актуальные вопросы оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости

Какие документы необходимо предоставить для оспаривания кадастровой стоимости?

Обязательными документами к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости с 1 января 2017 года являются:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявитель обладает правом на оспариваемый объект недвижимости;
- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости (в случае оспаривания недостоверности сведений);
- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости на бумажном носителе и в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика.

Кто готовит рыночный отчет и куда для этого необходимо обратиться?

Для подготовки отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости необходимо обратиться к независимым оценщикам и заключить соответствующий договор на проведение рыночной оценки. Информацию о независимых оценщиках (наименовании, местонахождении) можно найти в сети Интернет.

На какую дату должна быть определена рыночная стоимость объекта недвижимости в рыночном отчете?

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно статье 24.19 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в случаях, предусмотренных данной статьей, является дата внесения сведений о нем в ЕГРН, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с указанной статьей.

В соответствии с положениями пункта 2.6 Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категорий земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222 (далее - Методические указания), в случае образования нового или выявления ранее учтенного земельного участка кадастровая стоимость такого земельного участка определяется на дату внесения сведений о нем в ЕГРН.

В случае изменения площади земельного участка или его вида разрешенного использования, или перевода земельного участка из одной категории в другую, или отнесения земельного участка к определенной категории земель кадастровая стоимость такого земельного участка определяется на дату внесения сведений об изменении указанных характеристики земельного участка в ЕГРН.

В соответствии с пунктом 1.2 Методических указаний к основаниям для определения кадастровой стоимости земельных участков не относится утверждение «новых» результатов государственной кадастровой оценки.

В этой связи определение кадастровой стоимости земельных участков в случаях, предусмотренных пунктом 2.4. Методических указаний, фактически является пересчетом ранее определенной в указанных случаях кадастровой стоимости с применением утвержденных результатов последней государственной кадастровой оценки по ранее возникшему основанию.

Таким образом, ввиду того, что в рассматриваемых случаях основаниями для определения кадастровой стоимости являются одни и те же события, то датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в этих случаях является дата внесения сведений о нем в ЕГРН, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости (осуществление государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включение в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесение в ЕГРН соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости)

В какой срок заявление в Комиссии будет рассмотрено?

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается Комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

Обязательно ли присутствие на Комиссии заявителя, либо его представителя?

Заявитель либо его представитель вправе присутствовать на заседании Комиссии при наличии документа, подтверждающего его полномочия. При этом, присутствие или отсутствие заявителя на заседании Комиссии не влияет на решение Комиссии.

Если получено решение об отклонении заявления, можно ли повторно обратиться в Комиссию после устранения замечаний и нарушений, выявленных в Отчете?

Количество обращений в Комиссию законодательство не ограничено.

В течение какого срока может быть оспорена кадастровая стоимость?

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» заявление в Комиссию может быть подано в период с даты внесения в ЕГРН результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в ЕГРН результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или в соответствии со ст.24.10 настоящего закона, но не позднее, чем в течение пяти лет с даты внесения в ЕГРН оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

Может ли арендатор земельного участка оспорить кадастровую стоимость, если правоустанавливающие документы отсутствуют (срок договора аренды истек, либо договор аренды еще не подписан)?

Если у соответствующего лица (арендатора) согласно действующему законодательству есть право приоритетного выкупа, он однозначно может воспользоваться правом оспорить результаты определения кадастровой стоимости земельного участка без приложения каких либо дополнительных документов, подтверждающих свою заинтересованность, к документам, определяющим приоритетное право выкупа.

В случае отсутствия такого права у арендатора и конкретных критериев, определяющих заинтересованность лица, арендатор должен предоставить в Комиссию документ, подтверждающий его заинтересованность при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Начальник отдела землеустройства и мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости, геодезии и картографии Управления Росреестра по Красноярскому краю Евгений Сашин

Пресс-служба

Управления Росреестра по Красноярскому краю:

тел.: (391) 2-524-367, (391)2-524-356

e-mail: pressa@r24.rosreestr.ru

сайт: <https://www.rosreestr.ru>

Страница «ВКонтакте» <http://vk.com/to24.rosreestr>