

Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

Понятие кадастровой стоимости дано в статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в отношении вновь учтенных, ранее учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости в соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса РФ устанавливается для целей налогообложения и определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Действительно, в первую очередь кадастровая стоимость влияет на размер некоторых налогов. Так, на территории Волгоградской области она является базой для земельного налога.

Кроме того, кадастровая стоимость используется в следующих случаях:

- для определения цены земельного участка в договоре купли-продажи участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (пункт 3 статьи 39.4 Земельного кодекса РФ);
- при определении начальной цены аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или права его аренды (пункт 12 и 14 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ) и так далее.

Таким образом, кадастровая стоимость является, прежде всего, экономическим показателем и существенно влияет на гражданский оборот.

Особенности рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оспаривать кадастровую стоимость могут физические и юридические лица (если затрагиваются их права и обязанности), а также органы государственной власти и муниципального самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В качестве органов, рассматривающих заявления об оспаривании кадастровой стоимости, предусмотрены суд

и комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия). При этом физические лица не обязаны до суда обращаться в комиссию, для юридических лиц наоборот законодательно установлен обязательный досудебный порядок оспаривания.

Комиссия действует в соответствии с порядком, установленным Приказом Минэкономразвития РФ от 04.05.2012 № 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22.02.2011 № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости при обращении в комиссию могут быть:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

При этом к недостоверным сведениям относится допущенное при проведении кадастровой оценки искажение данных об объекте оценки, на основании которых определялась его кадастровая стоимость. Например, неправильное указание сведений в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, либо неправильное определение оценщиком условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости (местоположение объекта оценки, его целевое назначение, разрешенное использование земельного участка, аварийное состояние объекта, нахождение объекта в границах санитарно-защитных зон и других зон с особыми условиями использования территории и иные условия), неправильное применение данных при расчете кадастровой стоимости, неиспользование сведений об аварийном состоянии объекта оценки.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлен обязательный перечень документов к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости 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 заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;
- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой

стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

- отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов Комиссией к рассмотрению не принимается. Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается Комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26.10.2012 № П/491 при Управлении Росреестра по Волгоградской области создана комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - Комиссия).

На Интернет - сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (www.gosreestr.ru), выбрав регион «Волгоградская область», далее специальный подраздел «Деятельность» - «Кадастровая оценка» - «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости», можно узнать всю информацию о порядке работы Комиссии, созданной на территории Волгоградской области.

Главный - специалист эксперт отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Волгоградской области Ирина Белоножкина.

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.
Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,
Евгения Федяшова.
Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, pressa@voru.ru

**Информация
о работе комиссии по рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости**

22.08.2019 проведено заседание комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, созданной на территории Волгоградской области при Управлении Росреестра по Волгоградской области в соответствии с Приказом Росреестра от 26.10.2012 № П/491.

За период с 31.07.2019 по 13.08.2019 года от заинтересованных лиц поступило 28 заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости по 38 объектам недвижимости. По итогам работы Комиссией отклонено 15 заявлений, по 9 заявлениям принято положительное решение и 4 заявления отозваны заявителями.

Информация о проведении заседания Комиссии (протокол и решения) размещена на официальном сайте Управления в сети «Интернет» в разделе «Протоколы и решения заседаний комиссии» «Решения заседаний комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» в соответствии с Порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263.

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.
Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,
Евгения Федяшова.
Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, pressa@voru.ru

РЕГИСТРАЦИЯ ПРОСТО: УЗНАЙТЕ, КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ И СКОЛЬКО ВРЕМЕНИ ПОТРЕБУЕТСЯ ДЛЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА, РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА И ДРУГИХ УСЛУГ РОСРЕЕСТРА

Очень часто граждане считают, что поставить недвижимость на кадастровый учет или зарегистрировать права собственности – это сложный и затратный с точки зрения времени процесс. Поэтому заявители и прибегают к помощи посредников – риэлтерских фирм и частных лиц, услуги которых требуют определенных дополнительных денежных затрат.

Между тем, Росреестр постоянно работает над повышением качества и доступности оказываемых органами регистрации прав государственных услуг.

В марте 2019 года Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии запустила в работу сервис «Регистрация просто», который позволяет заявителям существенно упростить сбор документов для обращения в Росреестр.

С помощью сервиса каждый гражданин сможет собрать пакет запрашиваемых ведомствами документов для предоставления государственных услуг по решению различных жизненных ситуаций. Сервис ориентирован на разрешение более чем 80 вариантов ситуаций по вопросам регистрации прав собственности на различные объекты, аренды, ипотеки и другим.

Помимо ориентации в необходимой документации, сервис подбирает подходящую услугу под решение задачи в каждом конкретном случае.

Для того, что воспользоваться сервисом, пользователю необходимо на сайте регистрацияпросто.рф заполнить прилагаемый интерактивный опросник. После обработки данных система автоматически составит и отобразит на экране список документов, которые понадобятся, чтобы воспользоваться услугами.

На портале есть возможность для скачивания форм документов, в том числе договоров. Также с его помощью можно узнать величину госпошлины для физических и юридических лиц, и выяснить в какие сроки будет оказана услуга. При скачивании шаблонов заявку можно подать как онлайн, так и через почту или многофункциональный центр (МФЦ).

Для решения вопросов, на которые у сайта нет предусмотренных решений, можно обратиться за консультацией по телефону.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,
Евгения Федяшова.
Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, pressa@voru.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ РАСШИРЕН ПЕРЕЧЕНЬ СЛУЧАЕВ, КОГДА ПОЛУЧАТЬ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НЕ ПОТРЕБУЕТСЯ

Согласно постановлению Правительства РФ от 17.08.2019 № 1064 «Об определении случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство» получение разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции линий связи и сооружений связи, не являющихся особо опасными, технически сложными объектами связи.

Документ опубликован на «Официальном интернет-портале правовой информации» (<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201908200003>) 20.08.2019 и начнет действовать по истечении семи дней после дня его первого официального опубликования, т.е. 28 августа.

Установленное Правительством РФ правило будет действовать на территории всей страны.

Управление Росреестра по Волгоградской области напоминает, что в настоящее время случаи, когда не нужно получать разрешение на строительство, определены в части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ).

При этом согласно пункту 5 указанной части статьи 51 ГрК РФ установлено, что выдача разрешения на строительство не требуется, если это установлено ГрК РФ, нормативными правовыми актами Правительства РФ, законодательством субъектов РФ о градостроительной деятельности.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области Евгения Федяшова.