

Уважаемые граждане и организации Мурманской области!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области доводит до сведения информацию о деятельности комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, действующей при Управлении, и о том, что кадастровую стоимость объектов недвижимости можно пересмотреть.

Право заинтересованных лиц оспорить кадастровую стоимость земельных участков и объектов капитального строительства в досудебном порядке и в суде установлено статьей 24.19. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности).

Досудебное обжалование кадастровой стоимости осуществляется в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия по спорам).

Законом об оценочной деятельности установлены 2 основания для обращения в комиссию по спорам:

- 1) Недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

- 2) Установление рыночной стоимости объекта недвижимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

При обращении в комиссию по спорам по первому основанию следует учесть, что, по мнению Минэкономразвития России и Росреестра, в комиссии по спорам могут обжаловаться любые сведения об объекте недвижимости, оказывающие влияние на величину кадастровой стоимости объекта недвижимости и использованные при ее

определении.

По указанному основанию может быть оспорена кадастровая стоимость объекта недвижимости на основании недостоверности не только характеристик объекта недвижимости, указанных в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, а также иные характеристики, использованные или установленные при определении его кадастровой стоимости, в том числе значения ценообразующих факторов стоимости.

С целью выявления достоверности сведений, использованных в оценке, заинтересованное лицо вправе обратиться в орган кадастрового учета, то есть в филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Мурманской области, и к заказчику работ. Заказчиком работ по оценке земель в 2011, 2012 годах выступало Министерство имущественных отношений Мурманской области, по оценке объектов капитального строительства (зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства) – Росреестр.

Законодательством Российской Федерации состав сведений об объекте недвижимости, которые могут быть обжалованы в комиссии по спорам, не ограничен. Вместе с тем, согласно разъяснениям Минэкономразвития России и Росреестра, в число таких сведений не входит отнесение оценщиком земельного участка к определенной группе видов разрешенного использования земельных участков.

В связи с этим, комиссия по спорам не уполномочена устанавливать факт неверного отнесения земельного участка к группе видов разрешенного использования и принимать соответствующее решение.

При обращении в комиссию по спорам по второму основанию важно отметить 2 существенных требования:

1) Рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на ту же дату, что и его кадастровая стоимость. Так, при оспаривании кадастровой стоимости земельных участков земель населенных пунктов дата определения рыночной стоимости должна быть 01.01.2011.

2) Если рыночная стоимость отличается от кадастровой стоимости более чем на 30%, то вместе с отчетом об оценке рыночной стоимости в комиссию по спорам должно быть представлено положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

С целью исключения возврата документов без рассмотрения рекомендуется предварительно проконсультироваться с секретарем комиссии по спорам при Управлении Росреестра по Мурманской области - Тарасовой Алиной Владимировной (тел. 44-13-91). Рекомендуемые формы заявлений и перечень необходимых документов размещены на сайте Управления Росреестра по Мурманской области – to51.rosreestr.ru, в разделе «Кадастровый учет», в рубрике «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости».

Срок обращения в комиссию ограничен 6-ю месяцами с момента внесения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) в соответствии со статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности.

В Государственную Думу РФ внесен законопроект об изменении срока оспаривания результатов государственной кадастровой оценки, не ограничивая его 6-ю месяцами. Рассмотрение этого вопроса на заседании Государственной Думы РФ запланировано на 24 апреля 2013 года.

До принятия федерального закона о снятии ограничений по сроку обращения в комиссию по спорам заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует направлять в комиссию в следующие сроки:

Категория земель

Реквизиты постановления Правительства Мурманской области об утверждении кадастровой стоимости

Дата внесения в ГКН

Последний день для подачи заявления в комиссию

Земли сельскохозяйственного назначения

от 06.08.2012 № 402-ПП

01.10.2012

01.04.2013

Земли населенных пунктов

от 28.08.2012 № 425-ПП

10.10.2012

10.04.2013

Земли особо охраняемых территорий и объектов

от 08.11.2012 № 552-ПП

06.12.2012

06.06.2013

Земли промышленно~~сти~~ и иного специального назначения

от 11.12.2012 № 625-ПП

20.12.2012

20.06.2013

Из общего правила исключаются те земельные участки, которые поставлены на государственный кадастровый учет во время проведения массовой оценки или характеристики которых изменялись за время проведения оценки. Так, например, по землям населенных пунктов государственная кадастровая оценка проводилась в период с 01.01.2011 (дата формирования перечня объектов оценки) до 04.09.2012 (дата вступления в силу результатов).

Кадастровая стоимость земельных участков, государственный кадастровый учет

которых осуществлен в указанный период, определялась филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Мурманской области заново на основе средних значений удельных показателей кадастровой стоимости, утвержденных постановлением Правительства Мурманской области от 28.08.2013 № 425-ПП. Переоценка таких земельных участков проводилась после 10.10.2012.

Сведения о дате внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости конкретного земельного участка можно посмотреть на публичной кадастровой карте (maps.rosreestr.ru):

- по кадастровому номеру найти земельный участок;

- в открывшемся окне с кадастровым номером земельного участка перейти на вкладку «Услуги»;

- перейти по ссылке «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» и внизу открывшейся формы выбрать «Сформировать запрос»;

- в результатах поиска выбрать строку с источником «ГКН»;

- в открывшемся окне с характеристиками земельного участка можно увидеть дату внесения стоимости.

Например, если дата внесения кадастровой стоимости – 10.12.2012, то подать заявление в комиссию по спорам можно в срок до 10.06.2013.

Начиная с декабря 2012 года, комиссией рассмотрено 23 заявления о пересмотре кадастровой стоимости, из них:

3 заявления физических лиц;

6 заявлений предприятий;

14 заявлений администраций муниципальных образований.

Из общего числа решений комиссии по спорам 74% принято пользу заявителей. 26% отказов приходится на заявления о недостоверности сведений о земельном участке, использованных при определении кадастровой стоимости. Все заявления об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной удовлетворены положительно. При этом, кадастровая стоимость в размере рыночной меньше первоначального размера, в среднем, на 76%.

В 2013 году Правительством Мурманской области запланировано проведение работ по переоценке земельных участков под садами, огородами и дачами. После утверждения результатов этой оценки и внесения кадастровой стоимости в ГКН, предположительно в 2014 году, граждане смогут оспорить кадастровую стоимость своих земельных участков. Информацию о завершении процесса оценки и о новой кадастровой стоимости садовых, огородных, дачных участков можно узнать на сайте на сайте Управления Росреестра по Мурманской области – to51.rosreestr.ru, в разделе «Кадастровый учет», в рубрике «Государственная кадастровая оценка земель и земельный налог».

В заключение хотелось бы отметить, что кроме кадастровой стоимости земельных участков в комиссии можно оспорить и кадастровую стоимость объектов капитального строительства (зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства), которая будет основой для исчисления налога на недвижимость после внесения соответствующих изменений в налоговое законодательство. Результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) утверждены постановлением Правительства Мурманской области от 25.12.2012 № 670-ПП и внесены в ГКН 10.01.2013. В связи с этим оспорить кадастровую стоимость объектов капитального строительства в комиссии можно в срок до 10.07.2013.

Сведения о кадастровой стоимости объектов капитального строительства доступны на

портале государственных услуг Росреестра в разделе «Электронные услуги» -
«Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Тарасова Алина Владимировна

Ведущий специалист-эксперт отдела землеустройства, мониторинга земель, геодезии и
картографии Управления Росреестра по Мурманской области