

Информация о досудебном пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости могут быть оспорены в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия).

Порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости определен статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке).

В соответствии со ст. 24.18 Закона об оценке кадастровая стоимость земельных участков и объектов капитального строительства может быть оспорена:

юридическими лицами – в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Новгородской области (далее – Комиссия).

органами государственной власти и местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности - в Комиссии.

В случае отклонения Комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости юридические лица и органы государственной власти и местного самоуправления имеют право обратиться в суд.

физическими лицами – Комиссии или в суде. Для оспаривания кадастровой стоимости физическими лицами в суде предварительное обращение в Комиссию не является обязательным.

Кроме кадастровой стоимости земельных участков в Комиссии можно оспорить и кадастровую стоимость объектов капитального строительства, которая будет основой для исчисления налога на имущество организаций и налога на недвижимость после внесения соответствующих изменений в налоговое законодательство.

Для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссии юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, и органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обращаются в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости.

В соответствии с внесенными в закон об оценке изменениями начиная с 22.07.2014 года, т.е. с момента вступления в силу Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии в период с даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

Законом об оценочной деятельности определены два основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости:

- **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 была установлена его кадастровая стоимость.**

В целях выявления основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости:

- **к заказчику работ** в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в ходе проведения государственной кадастровой оценки.
- **в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке**, т.е. в Управление Росреестра по Новгородской области, в случае определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов

недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются:

- кадастровая справка 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, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости);
 - положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, подготовленное экспертом или экспертами 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 (в случае установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, если рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости более чем на 30%).

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости также могут прилагаться иные документы.

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

В случае установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости следует обратить внимание на следующие требования:

1. Рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на ту же дату, что и его кадастровая стоимость. Дата определения кадастровой стоимости указана в кадастровой справке о кадастровой стоимости.

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.

3. Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости и положительное экспертное заключение представляются в Комиссию на бумажном носителе и в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью. Подтверждение подлинности электронной подписи осуществляется секретарем Комиссии на портале государственных услуг по адресу: www.gosuslugi.ru/pgu/eds.

Заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в комиссии принимаются по адресу: Великий Новгород, ул. Октябрьская, д. 17, окно №13.

Консультацию о работе комиссии и принимаемых к рассмотрению документах, можно получить по телефонам (8816-2)943-040, 943-051, 943-073.

Обращаем внимание, что действие статьи 24.18 Закона об оценке применимо лишь к государственной кадастровой оценке, договоры на проведение которой были заключены по истечении шестидесяти дней после дня официального опубликования Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», т.е. федерального закона в соответствии с которым были внесены изменения в Закон об оценке в части досудебного пересмотра результатов определения кадастровой стоимости. Иными словами,

действие данного Федерального закона не применимо к государственной кадастровой оценке, договоры на проведение которой были заключены до 24.09.2010 г. или работы, по проведению которой не завершились до 24.09.2010 г. В Новгородской области под данную категорию попадают земли промышленности и иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий и объектов и земли лесного фонда.

Таблица. Реквизиты утверждения результатов государственной кадастровой оценки и даты внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Наименование объекта недвижимого имущества	Наименование нормативного правового акта об утверждении	Дата	Номер	Дата внесения сведений о КС в ГКН
Объекты капитального строительства	Постановление Администрации Новгородской области «Об утверждении результатов определения государственной кадастровой стоимости объектов недвижимости»	27.12.2012	883	14.02.2013
Земли особо охраняемых территорий и объектов	Постановление Администрации Новгородской области «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов»	04.08.2011	362	27.01.2012
Земли промышленности и иного специального назначения	Постановление Администрации Новгородской области «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения»	30.12.2011	752	13.02.2012
Земли сельскохозяйственного назначения	Постановление Комитета по управлению государственным имуществом Новгородской области «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения»	29.12.2012	37	09.02.2013
Земли населенных пунктов	Постановление Департамента имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов»	01.08.2013	3	28.08.2013
Земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные гражданам и их объединениям для ведения садоводства	Постановление Департамента имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных гражданам и их объединениям для ведения садоводства»	30.12.2013	4	11.02.2014