

## Об оспаривании кадастровой стоимости в 2017 году

Институт оспаривания кадастровой стоимости остается важнейшим элементом системы кадастровой оценки недвижимости. Кадастровая стоимость является базой для исчисления налогов и арендных платежей как для физических, так и для юридических лиц. Правообладатели объектов недвижимости, сомневающиеся в достоверности величины кадастровой стоимости и имеющие доказательства иной индивидуальной (рыночной) стоимости своих объектов, вправе ее оспорить в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в судебном порядке.

Оспорить кадастровую стоимость могут как юридические лица, так и физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

За период с 2013 года по 2016 год в комиссии, созданной приказом Росреестра при Управлении Росреестра по Владимирской области, рассмотрены заявления по 1039 объектам, из которых установлена кадастровая стоимость в размере рыночной по 329 объектам недвижимости (32 %). В 2016 году на территории области проведены работы по актуализации результатов государственной кадастровой оценки земельных участков населенных пунктов 2012 года, полученные результаты были утверждены заказчиками работ – органами местного самоуправления и внесены в сведения Единого государственного реестра недвижимости.

В связи с этим, с начала 2017 года резко возросло количество поступивших в комиссию заявлений о пересмотре кадастровой стоимости. Так, в 2017 году через комиссию прошли заявления по 1361 объектам. Положительных решений принято по 490 объектам (36 %). Самое большое количество заявлений в комиссию поступило о пересмотре кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в населенных пунктах и имеющих вид разрешенного использования «объекты промышленности» и «объекты торговли». Рассмотрение заявлений осуществляется в течение одного месяца с даты поступления. Максимальное количество обращений в комиссию за период деятельности было по основанию «установление рыночной стоимости». Подача заявления по основанию «недостоверность сведений об объекте недвижимости» предполагает наличие доказательств использования оценщиками, определивших кадастровую стоимость, характеристик

оцениваемых объектов, которые не соответствуют сведениям, отраженным в документах, имеющихся у собственников (правообладателей) этих объектов. Чаще всего такое возможно из-за наличия технических ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (к примеру, недостоверное отражение площади земельного участка или года ввода в эксплуатацию здания). Основным условием оспаривания кадастровой стоимости на основании установления рыночной стоимости является предоставление отчета об оценке рыночной стоимости объекта. Отчет о рыночной стоимости рассматривается комиссией как документ, имеющий доказательственное значение, который должен составляться оценщиками с учетом требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценочной деятельности, а также методических рекомендаций по определению рыночной стоимости и рекомендаций, принятых саморегулируемыми организациями, членами которых являются оценщики. Отчет о рыночной стоимости является индивидуальным документом, отражающим рыночную стоимость конкретного объекта недвижимости. При расчете рыночной стоимости оценщик знакомится с оцениваемым объектом как по правоустанавливающим (правоудостоверяющим) документам оцениваемого объекта, так и, по возможности, выезжает для его осмотра на местности. При оценке рыночной стоимости учитываются все особенности оцениваемого объекта недвижимости, которые в силу разных методик не могут быть учтены при определении кадастровой стоимости: к примеру, такие как местоположение объекта, его окружение, физические и экономические характеристики.

С 01 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ), в соответствии с которым проведение государственной кадастровой оценки будет поручаться государственным бюджетным учреждениям, создание которых должно осуществиться в каждом субъекте Российской Федерации до 2020 года.

Изменится процедура оспаривания кадастровой стоимости. В частности, юридическим лицам необязательно будет обращаться в комиссию для соблюдения досудебного рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости, им предоставляется право свободного выбора обращения: либо в комиссию либо в суд. Изменится и состав комиссии в которую должны будут входить не менее пяти членов, решения комиссии будут приниматься простым большинством голосов. Но данный порядок устанавливается только для объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых будет рассчитана государственным бюджетным учреждением, которое создано в соответствии с постановлением Губернатора Владимирской области от 02 февраля 2018 года № 67 «О создании государственного бюджетного учреждения Владимирской области «Центр государственной кадастровой оценки Владимирской области». Основными видами деятельности ГБУ ВО «Центр государственной кадастровой оценки Владимирской области» являются: определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в соответствии со ст. 14 Федерального закона № 237-ФЗ; определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов

недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки в соответствии со ст. 16 Федерального № 237-ФЗ; сбор, обработка, систематизация и накопление информации при определении кадастровой стоимости; хранение копий отчетов и документов, формируемых в ходе определения кадастровой стоимости; хранение копий документов и материалов, используемых при определении кадастровой стоимости; предоставление в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав информации о данных рынка недвижимости; предоставление в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав информации, необходимой для ведения Единого государственного реестра недвижимости; предоставление копий хранящихся отчетов и документов, сформированных в ходе определения кадастровой стоимости, а также документов и материалов, которые использовались при определении уполномоченным государственным органом по их требованию.

Это огромная и ответственная работа, от добросовестности выполнения которой будет зависеть и наполняемость бюджетов, и социальная составляющая жизни граждан. Хотелось бы отметить, впервые в законодательстве закреплена материальная ответственность исполнителя оценочных работ за убытки, причиненные в результате нарушений, допущенных при определении кадастровой стоимости, которые будут возмещаться в полном объеме за счет бюджетного учреждения.

*Начальник отдела землеустройства, мониторинга земель  
и кадастровой оценки недвижимости  
Управления Росреестра по Владимирской области  
Е.В. Соколова*

---

## **О Росреестре**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». 13 октября 2016 года руководителем Росреестра назначена В.В. Абрамченко.

## **Контакты для СМИ**

Управление Росреестра по Владимирской области

г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а  
Баринов Валерий Юрьевич  
Начальник отдела организации, мониторинга и контроля  
barinov\_vy@vladrosreg.ru  
(4922) 45-08-26