

Тезисы по теме «Кадастровая оценка. Работа комиссий по оспариванию»

Описание действующей системы кадастровой оценки

- Кадастровая стоимость – определенная независимыми оценщиками и утвержденная органами власти стоимость объекта недвижимости, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости.
- Решение о проведении кадастровой оценки принимают региональные органы власти или местного самоуправления. Они выбирают оценщика, заключают с ним договор. Проводить переоценку они вправе не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года (в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе переоценка может проводиться не чаще одного раза в два года).
- Определение кадастровой стоимости осуществляют независимые оценщики, которых на конкурсной основе выбирают региональные и местные власти. В соответствии с действующим законодательством оценщики сами выбирают и обосновывают подходы и методы, используемые для получения результата.
- После завершения оценки региональные и муниципальные администрации утверждают ее результаты и передают их в Росреестр. Росреестр отражает эти данные в государственном кадастре недвижимости.

Позиция в отношении изменения системы кадастровой оценки

- Кадастровая оценка необходима для создания качественной базы для начисления налога, а также совершенствования системы управления недвижимостью.
- В настоящее время Росреестр не проводит кадастровую оценку, но помогает гражданам скорректировать ее, если на то есть законные основания.
- Росреестр полагает, что кадастровая оценка изначально должна быть адекватной, чтобы бремя ее корректировки не ложилось на плечи собственников.
- В настоящее время качество определения кадастровой стоимости нередко вызывает нарекания у граждан и бизнеса. Так, в комиссиях по оспариванию за 2015 год было рассмотрено в 2,7 раза больше заявлений, чем в 2014 году.
- Сегодня отсутствует единая методика проведения кадастровой оценки, а квалификация независимых оценщиков зачастую подвергается сомнению. Вот почему сейчас для повышения качества кадастровой оценки рассматривается проект закона о передаче функций кадастровой оценки государственным бюджетным учреждениям.
- По мнению Росреестра, этот законопроект повысит контроль за результатами кадастровой оценки и позволит избежать излишней коммерциализации этих работ. В конечном итоге данный законопроект призван защитить правообладателей, учесть интересы населения и бизнеса.

Как оспорить кадастровую стоимость объекта недвижимости

- У каждого заинтересованного лица есть право оспорить кадастровую стоимость в суде или в специальных комиссиях, созданных при каждом управлении Росреестра.
- Пересмотреть кадастровую стоимость можно в двух случаях: если для ее определения использовались недостоверные сведения об

объекте недвижимости или если кадастровая стоимость отличается от рыночной.

- Для юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления досудебное урегулирование споров о кадастровой стоимости в комиссии обязательно. Физические лица могут выбирать: либо обращаться в комиссию, либо сразу в суд.
- В комиссию нужно предоставить отчет о рыночной оценке, который будет являться основанием для пересмотра стоимости. Причем дата определения рыночной стоимости должна совпадать с датой определения оспариваемой кадастровой.
- Комиссия принимает решение об оспаривании кадастровой стоимости в короткие сроки – не более 30 дней с момента подачи заявления.
- В работе комиссий принимают участие как эксперты со стороны Управления Росреестра и филиала Федеральной кадастровой палаты, так и представители региональных органов власти и оценочного сообщества. Таким образом, решения о пересмотре стоимости принимаются коллегиально несколькими экспертами.

Получение сведений о кадастровой стоимости

- Для удобства граждан Росреестр дает возможность узнать кадастровую стоимость недвижимости на своем портале с помощью специальных онлайн-сервисов. На портале можно заказать справку о кадастровой стоимости из ГКН. Для этого не надо регистрироваться на сайте и получать электронную подпись. Кроме того, кадастровую стоимость можно посмотреть в режиме онлайн с помощью сервисов «Публичная кадастровая карта» и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».
- Справку о кадастровой стоимости из ГКН можно запросить в офисах Федеральной кадастровой палаты или в многофункциональных центрах (МФЦ). Кадастровая справка



предоставляется бесплатно не позднее чем через 5 рабочих дней со дня получения запроса.