

Порядок проведения государственной кадастровой оценки

Федеральным законом от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», вступившим в силу 01.01.2017, установлен порядок проведения государственной кадастровой оценки.

Данным Федеральным законом определено, что государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, бюджетным учреждением, наделенным полномочиями по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На территории Алтайского края определение кадастровой стоимости проводит краевое государственное бюджетное учреждение «Алтайский центр недвижимости и государственной кадастровой оценки» (далее - КГБУ «АЦНГКО») (Постановление Правительства Алтайского края от 22.06.2017 №226).

Государственная кадастровая оценка должна проводиться не чаще одного раза в три года (в г. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной кадастровой оценки (ч. 1 ст. 11 Закона №237-ФЗ).

Государственная кадастровая оценка включает в себя следующие этапы (ч. 3 ст. 6 Закона №237-ФЗ):

- 1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;
- 3) утверждение результатов определения кадастровой оценки.

В установленные сроки бюджетное учреждение определяет (рассчитывает) кадастровую стоимость объектов недвижимости. По итогам проделанной работы бюджетное учреждение составляет и размещает на своем сайте проект отчета, а также направляет его в орган регистрации прав для проверки на соответствие установленным требованиям (ч. 1, 7, 8 ст. 14 Закона №237-ФЗ).

Если проект отчета соответствует установленным требованиям, орган регистрации прав размещает полученные материалы и сведения в Фонде данных государственной кадастровой оценки, а также сведения о месте размещения указанных документов на официальном сайте бюджетного учреждения для представления замечаний (ч. 12 ст. 14 Закона №237-ФЗ).

Любое заинтересованное лицо может представить свои замечания в течение 50 дней со дня размещения промежуточного отчета в Фонде данных государственной кадастровой оценки.

В соответствии с частями 12, 15, 16, 19 статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и разделом XI. «Рассмотрение замечаний к определению кадастровой стоимости» методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226:

- замечания к промежуточному отчету могут быть представлены любым заинтересованным лицом в бюджетное учреждение или многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) лично, почтовым отправлением или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая портал государственных и муниципальных услуг;

- замечания должны содержать:

1) фамилию, имя и отчество (последнее - при наличии) физического лица, полное наименование юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, представившего замечание;

2) кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости которого представляется замечание;

3) указание на номера страниц промежуточных отчетных документов, к которым представляется замечание (по желанию);

4) суть замечания.

- замечания, не соответствующие требованиям, установленным настоящей статьей, не подлежат рассмотрению;

- замечания относительно несоответствия фактического использования и вида использования объекта недвижимости, приведшего к его некорректному отнесению к группе видов использования, рассматриваются при наличии представленных документов (или копий документов) или ссылок на такие документы, подтверждающих его фактическое использование;

- замечания, касающиеся достоверности сведений о характеристиках объекта недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости и не содержащихся в Перечне, рассматриваются с учетом представленных документов (или копий документов) или ссылок на такие документы, подтверждающих достоверность таких сведений, при их представлении.

В соответствии с положениями статьи 14 Закона о кадастровой оценке замечания, связанные с определением кадастровой стоимости, к промежуточным отчетным документам представляются любыми заинтересованными лицами в течение 50 дней со дня размещения в Фонде данных сведений и материалов, указанных в части 12 статьи 14 Закона о кадастровой оценке.

Дата окончания приема замечаний к Промежуточным отчетным документам – 13.08.2019

Дата окончания ознакомления с Промежуточными отчетными документами – 23.08.2019

Замечания к промежуточным отчетным документам могут быть представлены в КГБУ или многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг лично, почтовым отправлением или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет». Днем представления Замечаний к промежуточным отчетным документам считается день его представления в КГБУ или Многофункциональный центр, день, указанный на оттиске календарного почтового штемпеля уведомления о вручении (в случае его направления почтовой связью), либо день его подачи с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет».

Замечания к промежуточным отчетным документам, не соответствующие требованиям, установленным статьей 14 Закона о кадастровой оценке, не подлежат рассмотрению.

По итогам рассмотрения замечания к промежуточным отчетным документам бюджетным учреждением осуществляется пересчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых не было представлено замечание, если бюджетным учреждением выявлена необходимость такого пересчета.

По истечении срока представления замечаний на проект отчета бюджетное учреждение составляет отчет. Уполномоченный орган субъекта РФ утверждает

этот отчет путем принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости. Указанный акт вступает в силу с 1 января года, следующего за годом проведения оценки, но не ранее чем по истечении месяца со дня его официального опубликования (ч. 23, 25, 27 ст. 14, ч. 1, 4 ст. 15 Закона №237-ФЗ).

Об утверждении результатов кадастровой оценки собственник может узнать, в частности, на сайте уполномоченного органа Алтайского края или Фонда данных государственной кадастровой оценки или из официальных СМИ. Сведения должны быть размещены (опубликованы) в течение 30 рабочих дней со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (ч. 3 ст. 15 Закона №237-ФЗ).

Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости

Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции от 02.06.2016 №172-ФЗ) установлено, что заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в комиссию в период с даты внесения в ЕГРН результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в ЕГРН результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или в соответствии со статьей 24.19 указанного закона, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в ЕГРН оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде по заявлению об оспаривании. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Согласно Статье 22 указанного, ФЗ в состав комиссии входят один представитель уполномоченного органа субъекта Российской Федерации, один представитель органа регистрации прав и один представитель уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте Российской Федерации.

В состав комиссии могут входить представители иных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, совета муниципальных образований субъекта Российской Федерации, предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков, уполномоченного по правам человека в субъекте Российской Федерации.

При этом лица, замещающие государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, должности государственной и муниципальной службы, должны составлять не более половины членов состава комиссии. В состав комиссии должно быть включено не менее пяти членов.

Заявление можно подать в комиссию путем его направления в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации или многофункциональный центр лично, почтовым отправлением или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая портал государственных и муниципальных услуг.

К заявлению об оспаривании прилагаются:

1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

2) копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

3) отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

Заявление об оспаривании не принимается к рассмотрению без приложения указанных документов.

Комиссия в течение трех рабочих дней со дня принятия заявления об оспаривании направляет отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на электронном носителе в форме электронного документа, в бюджетное учреждение, в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления об оспаривании направляет уведомление о его поступлении и принятии к рассмотрению с указанием даты рассмотрения заявителю, собственнику объекта недвижимости и в орган местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются.

Срок рассмотрения комиссией заявления об оспаривании не может превышать тридцать дней со дня его поступления.

Комиссия вправе принять:

1) решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;

2) решение об отклонении заявления об оспаривании.

В случае принятия комиссией решения об отклонении заявления об оспаривании в таком решении должно быть указано обоснование такого решения. Решение комиссии может быть оспорено в суде.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде по основаниям для их пересмотра, решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя.