

Некоторые итоги работы комиссии по оспариванию кадастровой стоимости

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке) предусмотрена возможность оспаривания правообладателем или иными заинтересованными лицами результатов кадастровой оценки соответствующего объекта недвижимости в суде или в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. В Омской области данная Комиссия создана при Управлении Росреестра, куда могут обращаться все заинтересованные лица путем подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости, руководствуясь Законом об оценке и «Порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 4 мая 2012 года № 263.

Кадастровая стоимость, согласно ч. 10 ст. 24.18 Закона об оценке, может быть оспорена в течение 5 лет с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) результатов определения кадастровой стоимости, но не позднее момента определения новой кадастровой стоимости.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости с приложением полного пакета документов, предусмотренного статьей 24.18 Закона об оценке, можно направлять почтой либо подать лично (г. Омск, улица 27-я Северная, 119 «Б», кабинет 19).

Каким же был 2018 год?

В минувшем году состоялось 25 заседаний Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Омской области.

В комиссию поступило 225 заявлений от юридических и физических лиц о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости (за 2017 год – 328 заявлений), из них:

215 заявлений – по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость (за 2017 год – 320 заявлений);

7 заявлений – о недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости (за 2017 год – 8);

3 заявления – не содержали информации об основании обращения в Комиссию.

Заявления поданы в отношении 522 объектов недвижимости (за 2017 год – 400).

Рассмотрены заявления в отношении 331 объекта недвижимости: 270 земельных участков и 61 объект капитального строительства.

Причиной снижения количества заявлений является то, что кадастровая оценка объектов недвижимости действует на территории Омской области достаточно продолжительное время. Все заинтересованные лица обратились ранее в Комиссию по поводу несогласия с результатами определения кадастровой стоимости. В настоящее время среди объектов, кадастровая стоимость которых оспаривается, преобладают такие, у которых кадастровая стоимость определена в соответствии со статьей 24.19 Закона об оценке.

Количество заявлений, не принятых к рассмотрению в 2018 году по причине несоответствия представленных документов требованиям законодательства, составило 54 (за 2017 год – 62). Причины, по которым заявления не приняты к рассмотрению, следующие:

- несоответствие даты определения рыночной стоимости дате определения кадастровой стоимости;
- отсутствие отчета об определении кадастровой стоимости в форме электронного документа;
- отсутствие документов, наличие которых обязательно в соответствии с требованиями Закона об оценке;
- истечение срока подачи заявления. Законом об оценке установлен пятилетний срок с момента внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН, в течение которого можно оспорить данные результаты.

В результате проведения заседаний Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении рассмотрено 211 заявлений, поступивших в 2018 году (за 2017 год – 148 заявлений), и 63 заявления, поданные в комиссию в декабре 2017 года, 19 заявлений находятся на рассмотрении.

По результатам проведенных заседаний принято 74 решения об отклонении заявлений и 137 решений в пользу заявителей (в 2017 году проведено 26 заседаний, по результатам которых принято 231 решение: 158 – об определении кадастровой стоимости в размере рыночной, 69 – об отклонении заявления, 4 решения – о пересмотре кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений, использованных при определении кадастровой стоимости).

Снижение суммарной кадастровой стоимости в 2018 году составило 8 процентов, за 2017 год этот показатель равен 30 процентам.

Евгений Кочергин,
начальник отдела землеустройства и
мониторинга земель, кадастровой оценки
недвижимости, геодезии и картографии
Управления Росреестра
по Омской области.