

Успей подать документы до 01.07.2013.

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, действующая при Управлении Росреестра по Ярославской области, завершает свою работу

Что и как оценивается?

Кадастровой оценке подлежат объекты недвижимости. Для оценки применяется методика «массовой оценки». При этом качества и месторасположение недвижимости, уровень общественного и инженерно-транспортного оснащения местности, а также другие факторы учитываются в данном случае далеко не в полной мере. На практике это приводит к тому, что различие между реальной рыночной стоимостью конкретного объекта и его кадастровой стоимостью может оказаться очень серьезным.

Между тем, согласно пункту 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ, в случаях определения рыночной стоимости земельного участка его кадастровая стоимость устанавливается равной его рыночной стоимости.

Куда следует обращаться в случае несогласия с результатами оценки?

Если вы не согласны с результатами проведенной оценки, то их можно оспорить, обратившись в суд или в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Создана ли на территории области комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и каковы результаты ее деятельности?

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Ярославской области создана приказом Росреестра от 06.08.2012 № П/344. С информацией о порядке и результатах деятельности Комиссии можно ознакомиться на сайте Управления в сети «Интернет».

Ожидалось, что создание комиссии позволит сократить количество исков в арбитражном суде. Однако, за 5 месяцев работы, в комиссию заявления не поступали.

Кто может обратиться в комиссию?

Обращаться в Комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости могут физические и юридические 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.

Таким образом, в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости могут обратиться не только собственники, арендаторы земельных участков но и иные заинтересованные лица. Например, собственники объектов недвижимости, у

которых не оформлено право пользования земельным участком под объектом недвижимости, поскольку от размера кадастровой стоимости напрямую зависит стоимость выкупа земельного участка из государственной собственности.

Что является основанием для пересмотра кадастровой стоимости в административном порядке, т.е. в комиссии?

- 1) недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- 2) установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Как узнать стоимость своего земельного участка или выявить основания для пересмотра результатов определения кадастровой оценки?

Для выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, заявитель вправе обратиться к заказчику работ по определению кадастровой стоимости и в орган кадастрового учета с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости. В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ по определению кадастровой стоимости и орган кадастрового учета обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

Сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости можно получить на сайте Росреестра rosreestr.ru в разделе «Электронные услуги» - «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Кроме того, данные сведения предоставляются бесплатно в течение 5 дней при личном обращении в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ярославской области.

В отношении каких результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости существует возможность ее оспаривания в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости?

На сегодняшний день на территории Ярославской области в Комиссии по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости могут быть оспорены результаты государственной кадастровой оценки:

- земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земель, предназначенных для дачного строительства, садоводства и огородничества), утвержденные Постановлением Правительства Ярославской области от 11.07.2012 № 636-п «О результатах государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Ярославской области и признании утратившими силу отдельных постановлений Администрации области и Правительства области». Дата проведения государственной кадастровой оценки 01.01.2011. В государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета результаты внесены решением об учете изменений сведений о кадастровой стоимости с 01.01.2013;

- объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории области, утвержденные постановлением Правительства Ярославской

области от 11.12.2012 №1404-П. Дата проведения государственной кадастровой оценки 24.07.2012. В государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета внесена решением об учете изменений сведений о кадастровой стоимости с 01.01.2013;

Какие документы подаются в комиссию?

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются следующие документы:

кадастровый паспорт объекта недвижимости;
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 государственной кадастровой оценки (для первого случая);

альтернативный отчет об оценке (для второго случая). В случае, если отклонение рыночной стоимости по данному отчету составило более 30 %, то к пакету документов прилагается положительное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимо помнить, что заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается.

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

Для какого количества земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с 01.01.2013 установлены результаты государственной кадастровой оценки Постановлением правительства Ярославской области от 11.07.2012 № 636-п?

Оценено 34 383 земельных участка. Кроме того, оцениваются и все вновь образованные и измененные участки, по которым внесены изменения в части площади, вида разрешенного использования и категории земель.

Почему заинтересованные лица не обращаются в комиссию?

Поскольку результаты об учете изменений сведений о кадастровой стоимости внесены с 01.01.2013, физические лица не знают новых результатов, так как получают уведомления налогового органа в 2014 году, а юридические лица вполне вероятно удовлетворены результатами проведенной оценки, так как удельный показатель кадастровой стоимости государственной оценки земель сельхозназначения увеличились незначительно.

Что делать, если заинтересованное лицо не успело в установленные сроки обратиться в комиссию?

Если вы не согласны с результатами произведенной оценки и не успели подать документы в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, то результаты оценки можно оспорить только в суде.

Чтобы подать заявление в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Ярославской области, куда следует обратиться?

Прием заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется по адресу: г. Ярославль, пр. Толбухина, д. 64-а, 2 этаж, каб. 206 (понедельник – пятница с 9-00 до 16-00, перерыв с 13-00 до 14-00).

С целью исключения возврата документов без рассмотрения рекомендуется предварительно проконсультироваться по телефону в Ярославле (код города 4852) телефон 74-55-47. Рекомендуемые формы заявлений и перечень необходимых документов размещены на сайте Управления Росреестра по Ярославской области – to76.rosreestr.ru, в разделе «Кадастровый учет», в рубрике «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости». Срок подачи заявления в комиссию ограничен 01 июля 2013 года.

Никитина Тамара Ильинична, начальник отдела кадастровой оценки недвижимости
Управления Росреестра по Ярославской области