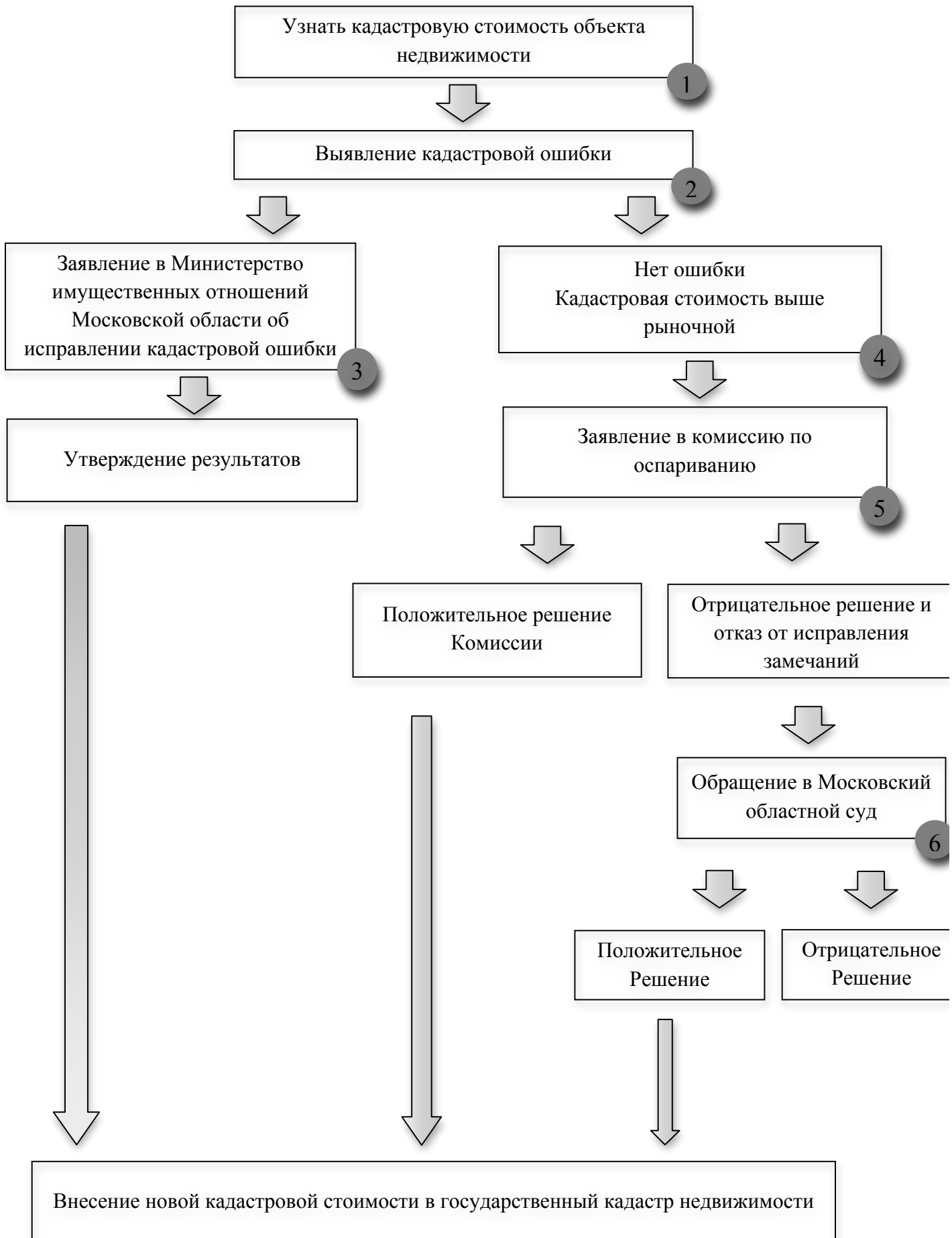


МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**АЛГОРИТМ УСТАНОВЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

АЛГОРИТМ УСТАНОВЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



РАЗЪЯСНЕНИЯ

к алгоритму установления справедливой кадастровой стоимости

Получить сведения о кадастровой стоимости объекта капитального строительства можно из публичной кадастровой карты (сайт Росреестра <http://maps.rosreestr.ru>), или в ФГБУ «ФКП Росреестра» в виде документов: кадастрового паспорта или выписок из единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). Заказать выписку можно на портале Росреестра в разделе государственные услуги «Получение выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости».

Правильная кадастровая стоимость объекта недвижимости близка к рыночному уровню цен. Превышение кадастровой стоимости над рыночной обычно вызвана ошибкой определения кадастровой стоимости, а при ее отсутствии не учётом уникальных особенностей недвижимости в массовой кадастровой оценке.

Массовая типичная ошибка - это неправильное отнесение объекта капитального строительства к стоимостной группе вида разрешенного использования при проведении кадастровой оценки.

При неправильном отнесении к стоимостной группе вида разрешенного использования кадастровая стоимость может отличаться в несколько раз!

Для проведения проверки правильности определения кадастровой стоимости правообладатель должен обратиться с заявлением в Министерство имущественных отношений Московской области:

1) на Портал Добродел по адресу - <http://vmeste.mosreg.ru/> в разделе «Сообщить о высокой кадастровой стоимости участка»;

2) с заявлением в адрес Минмособлимущества на имя министра. Рекомендуем приложить копии документов, подтверждающих выявленную ошибку (о регистрации права, кадастровые паспорта или кадастровые выписки, письма администрации района или иные документы). Заявление и документы принимаются по адресу: Московская область, г. Красногорск, бул. Строителей, д. 1, здание бюро пропусков, окно «прием корреспонденции» или на электронную почту министерства mio@mosreg.ru.

Обращения рассматриваются в течение 30 календарных дней. По итогам рассмотрения заявителю направляется мотивированный ответ о наличии или отсутствии кадастровых ошибок.

В случае выявления ошибки Минмособлимущество проводит перерасчет кадастровой стоимости, утверждает результаты новой кадастровой оценки и направляет сведения о новой кадастровой стоимости в Кадастровую палату для внесения в Единый государственный реестр недвижимости.

Исправление ошибок и перерасчет кадастровой оценки осуществляются Минмособлимуществом систематически путем внесения изменений в распоряжение.

Исправление ошибок кадастровой оценки Минмособлимуществом осуществляется без оспаривания кадастровой стоимости только по обращениям заявителей!

Если ошибок при проведении кадастровой оценки не выявлено, но кадастровая стоимость объекта капитального строительства превышает рыночную, то есть выше цен предложений или сделок по аналогичным объектам, то целесообразно обратиться в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области, для установления кадастровой стоимости равной рыночной.

Такие случаи объясняются невозможностью при массовой кадастровой оценке учесть все уникальные особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Для обращения в Комиссию по рассмотрению споров о результатах кадастровой оценки при Управлении Росреестра по Московской области необходимо выполнить следующие действия:

1. Подготовить необходимые документы.

Заявление в произвольной форме с приложением:

- кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости и дате определения кадастровой стоимости – выдается любым отделом Кадастровой палаты;
- нотариально заверенной копии правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа или выписки из единого государственного реестра недвижимости на объект недвижимости в случае, если заявление подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;
- документов, подтверждающих недостоверность сведений, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;
- отчета об оценке объекта недвижимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости; обращаем внимание, что целесообразно внести условие в договор с оценочной организацией о возможности исправления отчета об оценке в связи с устранением возможных замечаний, предъявленных Комиссией.

2. Подать документы в Комиссию.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

В семидневный срок с даты поступления заявления о пересмотре кадастровой стоимости комиссия направляет уведомление о поступлении данного заявления и принятии его к рассмотрению с указанием даты его рассмотрения в орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и лицу, обладающему правом на такой объект недвижимости.

3. Прибыть на заседание Комиссии (по желанию).

4. Получить решение Комиссии.

В случае отклонения заявления о пересмотре кадастровой стоимости Комиссией заявитель имеет право **повторно (!)** обратиться в Комиссию после исправления предъявленных замечаний к отчету об оценке. Наиболее типичными ошибками, допускаемыми оценщиками при составлении отчета об оценке являются: неверная дата оценки, несопоставимые аналоги, отсутствие обоснования вводимых поправок к цене аналогов и др. Наличие данных ошибок введет к получению недостоверного результата рыночной стоимости.

В состав Комиссии входят представители от Росреестра, Кадастровой палаты, Минмособлимуущества и представитель оценочного сообщества.

Московская область занимает лидирующую позицию по количеству принятых положительных решений в Российской Федерации среди субъектов. За период 2014-2017 годов принято 50% положительных решений от общего количества заявлений. Основные принципы работы Комиссии основаны на законодательстве РФ об оценочной деятельности:

- соответствие отчета о рыночной стоимости требованиям законодательства РФ, тогда определенная рыночная стоимость признается достоверно определенной;

- при выявлении замечаний к отчетам, Комиссия рекомендует исправить замечания и повторно обратиться в Комиссию. При этом, подробно разъясняются недостатки отчета. Как правило, в отчетах, выполненных с нарушением законодательства РФ, рыночная стоимость необоснованно занижена.

Обращаем внимание, что зачастую складываются ситуации, когда адвокаты или юристы, нанятые собственниками объектов, игнорируют рекомендации по исправлению отчетов об оценке, предъявленных Комиссией, что искусственно затягивает процесс пересмотра кадастровой стоимости.

Решение Комиссии и замечания в случае отказного решения указываются в протоколе, который представлен на сайте Управления Росреестра по Московской области: http://www.to50.rosreestr.ru/kadastr/kadastr_stoimost/.

Центр телефонного обслуживания Росреестра 8(800)100-34-34.

Дополнительно заинтересованные лица могут получить информацию по телефону: (499) 264 40 22, (499) 264 29 10.

Если заявитель не согласен с отказом Комиссии, он вправе обратиться с иском о признании кадастровой стоимости равной рыночной в Московский областной суд.

Дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости недвижимости на территории Московской области рассматривает в качестве суда первой инстанции Московский областной суд. Вторая инстанция – Верховный суд РФ.

При обращении в суд заявителем, помимо иных документов, необходимых для подачи иска, должен быть представлен отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости.

По сложившейся практике суд предъявляет те же требования законодательства РФ, что и Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Исследуя отчет, выявляет существенные нарушения требований законодательства об оценочной деятельности и как правило назначает судебную экспертизу по определению стоимости.

Сложившаяся судебная практика решений подтверждает замечания Комиссии.