

Каким нормативным актом утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, проведенной в 2016 году?

Результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, проведенной в 2016 году, утверждены постановлением Правительства Ростовской области от 27.12.2016 № 881 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Ростовской области», которое вступает в силу с 01.01.2018.

Где можно ознакомиться с результатами государственной кадастровой оценки объектов недвижимости?

Ознакомиться с результатами кадастровой оценки объектов недвижимости, утвержденными постановлением Правительства Ростовской области от 27.12.2016 № 881, можно на следующих информационных ресурсах:

на официальном сайте Правительства Ростовской области в подразделе «Кадастровая оценка» раздела «Экономика»;

на официальном портале правовой информации Ростовской области pravo.donland.ru.

Как оценить адекватность определенной кадастровой стоимости?

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости проведена в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, согласно которому кадастровая стоимость объекта недвижимости приближена к его рыночной стоимости.

Следовательно, для вынесения суждения о правильности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости надлежит сопоставлять ее с предполагаемой рыночной стоимостью на данный объект недвижимости по состоянию на 1 января 2016 года (дата оценки).

Для квартир кадастровая стоимость должна быть близка к рыночной (продажной) стоимости, сложившейся на рынке, и отклоняться от нее не более чем на 25-30% в большую или меньшую сторону.

Для домов кадастровую стоимость основного строения нужно сложить с кадастровой стоимостью земельного участка и сравнить полученное значение с рыночной стоимостью домовладения. Отклонения также не должны превышать 25-30% в большую или меньшую сторону.

Что делать если кадастровая стоимость определена с «ошибками», то есть не соответствует рыночной стоимости?

Необходимо осуществить проверку технических характеристик объекта недвижимости, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (далее ЕГРН), на предмет их соответствия фактическим, то есть сверить год постройки, материал стен, перекрытий, кровли, площадь, адресные характеристики и т.д.

В случае наличия ошибок нужно внести правильные характеристики в состав сведений ЕГРН путем обращения в орган кадастрового учета, многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг или к кадастровому инженеру, с целью исключения ошибок определения кадастровой стоимости в дальнейшем.

Что делать если объект недвижимости отсутствует в постановлении об утверждении результатов определения кадастровой стоимости?

Отсутствие объекта и, соответственно, кадастровой стоимости в постановлении Правительства Ростовской области от 27.12.2016 № 881 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Ростовской области» может быть обусловлено следующими причинами:

объект недвижимости был образован и поставлен на кадастровый учет после 01.01.2016 (дата оценки);

отсутствие либо противоречивость характеристик объектов недвижимости, содержащихся в сведениях Единого государственного реестра недвижимости.

В данном случае правообладателям объектов недвижимости необходимо проверить характеристики объектов, содержащиеся в ЕГРН, и принять меры по их уточнению.

Кадастровая стоимость указанных объектов недвижимости будет определена органом регистрации прав в 2018 году после внесения в ЕГРН утвержденных результатов определения кадастровой стоимости.

Как можно оспорить кадастровую стоимость объектов недвижимости?

Кадастровую стоимость объектов недвижимости, утвержденную постановлением Правительства Ростовской области от 27.12.2016 № 881, возможно только после вступления в силу указанного постановления и внесения утвержденных результатов определения кадастровой стоимости в ЕГРН, но не ранее 1 января 2018 года.

В соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для оспаривания кадастровой стоимости необходимо обращаться в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Ростовской области (далее - Комиссия) или Областной суд.

При этом юридические лица могут обратиться в суд только в случае отклонения Комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено Комиссией в установленный указанной статьей срок.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости (неправильно определенный вид разрешенного использования объекта, неправильно учтенная площадь или местоположение);

установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Для обращения в Комиссию или суд нужно составить заявление, в котором указать причины несогласия и приложить документы подтверждающие доводы

заявления или отчет об определении рыночной стоимости. Также, к заявлению прилагаются правоудостоверяющие документы и справка о кадастровой стоимости.

Комиссия осуществляет свою деятельность по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Сиверса, д. 22, к. 318.

Прием заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется в рабочие дни с 9.00 – 13.00 и 14.00 - 17.30 по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Сиверса, д. 22, к. 318.

Почтовой связью заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости следует направлять по адресу: 344002, г. Ростов-на-Дону, пер. Соборный, 2а. Контактный телефон Комиссии: 8(938)169-53-22.