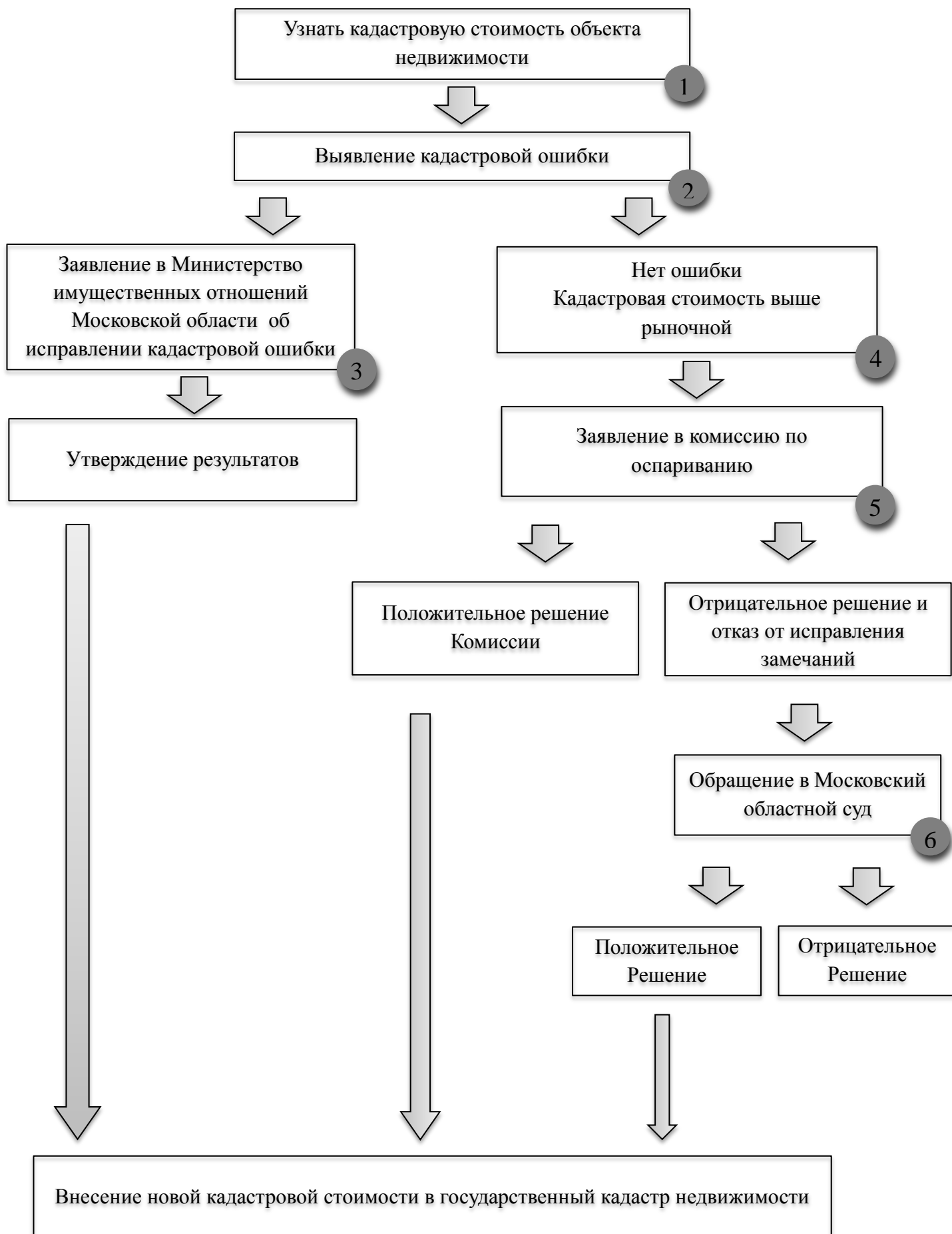


МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**АЛГОРИТМ УСТАНОВЛЕНИЯ
СПРАВЕДЛИВОЙ КАДАСТРОВОЙ
СТОИМОСТИ**

23 июня 2015 года

АЛГОРИТМ УСТАНОВЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ



РАЗЪЯСНЕНИЯ

к алгоритму установления справедливой кадастровой стоимости

1. Узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости

Получить сведения о кадастровой стоимости земельного участка, в том числе о кадастровом номере, категории и виде разрешенного использования, можно из публичной кадастровой карты (сайт Росреестра <http://maps.rosreestr.ru>), или в ФГУ «ФКП Росреестра» в виде документов: кадастрового паспорта или выписок из государственного кадастра недвижимости. Заказать выписку можно на портале Росреестра в разделе государственные услуги «Получение сведений из государственного кадастра недвижимости (ГКН)».

На сайте Министерства имущественных отношений Московской области опубликован интерактивный сервис, предназначенный для предоставления налогоплательщикам информации о земельном налоге «Калькулятор расчета земельного налога физических лиц».

2. Выявление кадастровой ошибки

Правильная кадастровая стоимость 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 земельного участка к стоимостной группе вида разрешенного использования при проведении кадастровой оценки.

Например, при установленном виде разрешенного использования:

- «жилищное строительство», как правило, такие участки были отнесены к максимальной стоимостной группе кадастровой оценки «размещение домов многоэтажной жилой застройки». Если в соответствии с фактической застройкой, а также по данным генерального плана застройки территории, подтверждения от органа местного самоуправления, при наличии документов на здания с указанием их назначения, на земельном участке – малоэтажный жилой дом, то кадастровая стоимость подлежит корректировке путем отнесения к верной группе «размещение домов индивидуальной жилой застройки»;

- «нежилое здание», как правило, такие участки были отнесены к более высокой по стоимости группе кадастровой оценки «торговые объекты». Если в соответствии с фактической застройкой, а также по данным генерального плана застройки территории, подтверждения от органа местного самоуправления, при наличии документов на здания с указанием их назначения, на земельном участке – производственные здания, то кадастровая стоимость подлежит корректировке путем отнесения к верной группе «размещение производственных и административных зданий промышленности»;

- «сельскохозяйственное производство», такие участки могли быть отнесены к более высокой по стоимости группе кадастровой оценки «производство». Если в соответствии с фактической застройкой, а также по данным генерального плана застройки территории, подтверждения от органа местного самоуправления, на земельном участке – сельскохозяйственные угодья, то кадастровая стоимость подлежит корректировке путем отнесения к верной группе «для сельскохозяйственного использования»;

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

Проверить правильность отнесения земельного участка к виду разрешенного использования в кадастровой оценке можно по информации о типовых перечнях видов разрешенного использования и Распоряжениях об утверждении результатов кадастровой оценки, которая размещена в открытом доступе на сайте Минмособлимущества.

Данные о категории и виде разрешенного использования участка по документам на земельный участок в типовом перечне ВРИ и Распоряжениях об утверждении результатов кадастровой оценки должны совпадать.

Если данные не совпадают, то при проведении кадастровой оценки возможно допущена ошибка в отнесении земельного участка к виду разрешенного использования, несоответствующего фактическому.

Для выявления иных ошибок кадастровой оценки собственнику земельного участка необходимо проверить информацию на сайте Управления Росреестра по Московской области в разделе «Кадастровая оценка и земельный налог»

http://www.to50.rosreestr.ru/kadastr/cadastral_estimation/estimation_result/, сервис «Фонд данных государственной кадастровой оценки».

Получить результат сравнения:

- при правильном отнесении сведения должны совпадать - ошибки нет;
- при выявлении несовпадений, существует вероятность ошибки.

В случае, если участок был отнесен не к той группе видов разрешенного использования, то необходимо подать заявление в Министерство имущественных отношений Московской области об исправлении кадастровой ошибки.

3. Заявление в Министерство имущественных отношений Московской области об исправлении кадастровой ошибки

Для устранения ошибки обратиться в Минмособлимущество:

1) на Портал сайта - <http://vmeste.mosreg.ru/>;

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 в месте нахождения земельного участка о правильном виде разрешенного использования или иные документы). Заявление и документы принимаются по адресу: Московская область, г. Красногорск, бул. Строителей, д. 1, здание бюро пропусков, окно «прием корреспонденции».

Дополнительно на почту министра имущественных отношений andreyaverkiev@mosreg.ru можно направить обращения по любым вопросам кадастровой оценки.

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

В случае выявления ошибки в течение следующих 30 календарных дней Минмособлимущество проводит перерасчет кадастровой стоимости, утверждает результаты новой кадастровой оценки, вносит изменения в распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области и направляет сведения о новой кадастровой стоимости в Кадастровую палату для внесения в Государственный кадастр недвижимости.

Исправление ошибок и перерасчет кадастровой оценки осуществляются Минмособлимуществом систематически путем внесения изменений в распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области.

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

4. Нет ошибки. Кадастровая стоимость выше рыночной.

Если ошибок при проведении кадастровой оценки не выявлено, но кадастровая стоимость земельного участка превышает рыночную, то есть выше цен предложений или сделок по аналогичным участкам, 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 земельного участка, влияющие на его стоимость. Например:

- невозможность учета социальных и инженерных объектов при комплексном жилом строительстве;
- невозможность использования всей площади участка особоохраняемых территорий в связи с рельефом местности;
- низкая плотность застройки земель особоохраняемых территорий в связи с наличием лесных массивов и водных объектов;
- наличие охранных зон линий электропередач или газопроводов.

5. Заявление в Комиссию по оспариванию.

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 заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;
- документы, подтверждающие недостоверность сведений, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

- отчет 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.

- положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом саморегулируемой организации, членом которой является оценщик в случаях отклонения рыночной стоимости от оспариваемой кадастровой более чем на 30%.

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 (по местоположению, категории и виду разрешенного использования и др.), 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, Минмособлимущества и представитель оценочного сообщества.

Московская область занимает лидирующую позицию по количеству принятых положительных решений в Российской Федерации среди субъектов. За период 2014-2015 годов принято 40% 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 земельных участков, 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.

Адрес для подачи заявлений в Комиссию: г. Москва, ул. Поклонная, д. 13.

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

6. Обращение 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, должны быть представлены отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости и положительное заключение саморегулируемой организации оценщиков на этот отчет, являющимися доказательствами рыночной стоимости, которую заявитель просит установить в качестве кадастровой стоимости.

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.

Запись на прием по вопросам кадастровой оценки осуществляется по телефону Министерства имущественных отношений Московской области 8 (498) 602-16-01. Прием проводится каждую среду с 12.00 до 18.00.