

Если кадастровая стоимость объекта недвижимости завышена..



В связи с участвовавшими случаями обращений граждан, недовольных величиной кадастровой стоимости объектов недвижимости филиалом ФГБУ ФКП Росреестра » по Кировской области, разработаны рекомендации для собственников (арендаторов объектов недвижимости письму).

□ □ Какие меры (шаги) следует предпринять собственнику (арендатору) объекта недвижимости, если кадастровая стоимость объекта недвижимости, по мнению собственника (арендатора), завышена (или занижена).

I. Узнать документ-основание для внесения в государственный кадастр недвижимости (ГКН) сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости (земельного участка или объекта капитального строительства).

1) Запросить сведения ГКН в виде кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости, для чего обратиться лично с запросом в любой офис Кадастровой палаты или многофункциональный центр (МФЦ), или направить запрос посредством портала государственных и муниципальных услуг. Кадастровая справка о кадастровой стоимости предоставляется бесплатно в течение 5 рабочих дней. Сведения о документе, на основании которого кадастровая стоимость была внесена в ГКН, содержатся в кадастровой справке о кадастровой стоимости в строке 6 «реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости».

2) Если в строке «6» кадастровой справки о кадастровой стоимости указан акт об утверждении результатов государственной оценки (ГКО) - постановление или распоряжение органа власти, то кадастровая стоимость объекта недвижимости была определена оценщиком в ходе проведения работ по ГКО.

Если в строке «6» кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости указан акт определения кадастровой стоимости, то кадастровая стоимость была определена Кадастровой палатой.

3) Кроме того, сведения о реквизитах актов об утверждении результатов ГКО, действующих в настоящее время на территории Кировской области, размещены на сайте Кировского филиала Кадастровой палаты в сети Интернет по адресу: www.zkr.kirov.ru в таблице, размещенной в разделе «Сведения о кадастровой стоимости».

Тексты актов об утверждении результатов ГКО размещены в сети Интернет на официальных сайтах органов власти, а также в информационных системах.

II. Если кадастровая стоимость была внесена в ГКН по результатам ГКО.

Порядок оспаривания результатов ГКО определен статьей 24.18 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Результаты ГКО могут быть оспорены в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Для оспаривания физическими лицами результатов ГКО в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Оспаривание результатов ГКО возможно по двум основаниям:

1) Недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости. Для оспаривания результатов ГКО по этому основанию необходимо:

- с целью получения сведений, использованных при определении кадастровой стоимости в ходе ГКО, обратиться к заказчику работ по ГКО либо получить сведения из фонда данных государственной кадастровой оценки;
- провести проверку правильности определения кадастровой стоимости, определенной в ходе проведения работ по ГКО (самостоятельно либо с помощью независимого оценщика);
- в случае выявления недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости в ходе проведения работ по ГКО, подать заявление в комиссию по рассмотрению споров (адрес: г. Киров, ул. Ленина, 108, каб. № 217), к которому приложить документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте, либо обратиться в суд с исковым заявлением.

2) Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость. Для оспаривания результатов ГКО по этому основанию необходимо:

- обратиться к оценщику для получения отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, причем рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.
- подать заявление в комиссию по рассмотрению споров (адрес: г. Киров, ул. Ленина, 108, каб. № 217), к которому приложить отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, либо обратиться в суд с исковым заявлением.

III. Если кадастровая стоимость была внесена в ГКН в связи с ее определением Кадастровой палатой.

Для установления факта наличия (либо отсутствия) технической ошибки, допущенной Кадастровой палатой при определении кадастровой стоимости, необходимо записаться на консультацию к специалисту по вопросам определения кадастровой стоимости. Запись на консультацию ведется по телефону 76-11-65.

Оспаривание кадастровой стоимости, определенной Кадастровой палатой может производиться по тем же основаниям и в том же порядке, что и оспаривание результатов ГКО (см. пункт II).

IV. Если кадастровая стоимость объекта недвижимости была завышена в связи с некорректным (неоднозначно понимаемым) видом разрешенного использования земельного участка.

Для внесения в ГКН нового вида разрешенного использования земельного участка, позволяющего однозначно определить оценочную группу и, как следствие, определить новую кадастровую стоимость, правообладателю земельного участка (собственнику, обладателю права пожизненного наследуемого владения или постоянного бессрочного пользования) либо арендатору необходимо осуществить следующие действия:

1) При наличии утвержденных правил землепользования и застройки (ПЗЗ) выбрать самостоятельно новый (однозначно понимаемый) вид разрешенного использования из градостроительного регламента территориальной зоны, в которой расположен земельный участок.

В случае отсутствия ПЗЗ (либо в случае если действие ПЗЗ не распространяется на данный земельный участок) обратиться в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на установление (изменение) вида разрешенного использования земельного участка.

2) Далее (при наличии ПЗЗ) следует обратиться с заявлением в орган государственной власти или орган местного самоуправления за получением решения об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, выбранном из ПЗЗ, и видом разрешенного использования, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

3) Затем следует обратиться с соответствующим заявлением в Кадастровую палату, к которому необходимо приложить решение об установлении соответствия, указанное в пункте 2.

Арендатору земельного участка дополнительно к заявлению следует также предоставить согласие собственника земельного участка (арендодателя).