

АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ПОРЯДОК ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Е.Н. Кадырова

Ростовский государственный строительный университет

Важную роль в системе регулирования земельно-имущественных отношений играет система кадастровой оценки, являющаяся информационной основой системы налогообложения недвижимого имущества. Результаты кадастровой оценки земельных участков формируют многие формы платы за землю – земельный налог, а также арендные платежи и выкупные цены за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности. Во многих случаях результаты кадастровой оценки не соответствуют ситуации на рынке недвижимости, а собственники земельных участков, землевладельцы и землепользователи сталкиваются с тем, что установленные за земельные участки платежи не соответствуют их экономическим возможностям, так как завышена базовая величина – кадастровая стоимость земельного участка. В данной статье подробно рассматривается административный порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

Ключевые слова: кадастровая оценка; кадастровая стоимость; оспаривание; рыночная стоимость; административный порядок.

An important role in system of regulation of the land and property relations is played by the system of a cadastral assessment which is information basis of system of the taxation of real estate. Results of a cadastral assessment of the land plots form many forms of a payment for the earth – a land tax, and also rent payments and the redemption prices for the land plots which are in the state and municipal ownership. In many cases results of a cadastral assessment don't correspond to a situation in the market of real estate, and owners of the land plots, land owners and land users face that the payments established for the land plots don't correspond to their economic opportunities as basic size – the cadastral cost of the land plot is overestimated. In this article the administrative order of contest of results of determination of cadastral cost of the land plots in detail is considered.

Key words: cadastral assessment; cadastral cost; contest; market value; administrative order.

Административный порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости заключается в том, что споры по вопросам кадастровой стоимости рассматриваются комиссией по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости (далее – комиссия).

Обратиться в комиссию с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости могут физические и юридические лица, а так же органы государственной власти и местного самоуправления. Для физических лиц обращение в комиссию не является обязательным, а для юридических – это обязательная досудебная процедура. Суд может отказать юридическому лицу в рассмотрении дела, если не будут предоставлены сведения о прохождении досудебной процедуры оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества.

Порядок создания и работы Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости утвержден Приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 [3], вступившем в силу с 14.08.2012 г.

В соответствии с вышеуказанным приказом на территории каждого субъекта Российской Федерации создаются комиссии по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости. Комиссии создаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» [2] таким органом является Росреестр.

На территории Ростовской области комиссия была создана на основании приказа Росреестра от 05.03.2012 № П/91 «О создании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Ростовской области» [4].

Комиссия имеет следующий состав:

- представитель органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
- представитель органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке;
- представитель уполномоченного федерального органа исполнительной власти в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости (далее – орган кадастрового учета);
- представители предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков, подлежащие обязательной ротации не менее чем на 75% один раз в три года [1].

На каждом заседании комиссии присутствует секретарь комиссии, которым назначается один из работников территориального органа уполномоченного федерального органа. При этом секретарь не является членом комиссии, на него возложены полномочия по делопроизводству комиссии. В обязанности секретаря входит проверка состава документов, подаваемых с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости и ведения протокола заседаний.

Заседания комиссии проводятся по мере необходимости рассмотрения заявлений о пересмотре кадастровой стоимости.

Для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости заинтересованное лицо должно обратиться в комиссию с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости. В заявлении указывается информация о заявителе, объекте недвижимости, в отношении которого оспаривается кадастровая стоимость, а так же основания для пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости и перечисляются документы, прилагаемые к заявлению.

Существует два основания для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости:

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 правило, рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, которые использовались при определении его кадастровой стоимости, носит досудебный характер.

Для выявления недостоверных сведений заинтересованное лицо может обратиться с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости и сведений, используемых при определении кадастровой стоимости данного объекта, к заказчику работ по государственной кадастровой оценке. Сведения должны быть предоставлены заявителю в течение семи рабочих дней, с даты поступления запроса. Так же заинтересованное лицо может уточнить в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту

Российской Федерации, каким образом была определена кадастровая стоимость объекта недвижимости.

Если выявлено несоответствие между сведениями, использованными при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, и реальными сведениями об объекте недвижимости, то заинтересованное лицо пишет заявление о пересмотре кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости и прилагает к заявлению следующий пакет документов:

- кадастровый паспорт объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается;

- 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, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается;

- иные документы [1].

При оспаривании результатов определения кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в заявлении о пересмотре кадастровой стоимости указывается данное основание и прилагается следующий пакет документов:

- 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;

- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости;

- положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет [1].

Наличие всех вышеуказанных документов, приложенных к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости, а так же срок подачи заявления проверяются секретарем комиссии. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считается дата представления его в территориальный орган уполномоченного федерального органа либо день передачи его в организацию почтовой связи для направления в комиссию по месту нахождения территориального органа уполномоченного федерального органа.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть не принято к рассмотрению комиссией в следующих случаях:

- к заявлению не были приложены все вышеуказанные документы;

- сроки подачи заявления были нарушены;

- величина кадастровой стоимости объекта недвижимости, результаты определения которой оспариваются, ранее установлена в размере его рыночной стоимости.

Если по какой-либо из перечисленных причин заявление не принимается к рассмотрению, то секретарь комиссии в течение семи рабочих дней с даты подачи заявления, должен уведомить об этом заявителя. Уведомление об отказе в рассмотрении заявления содержит основания отказа, само заявление и приложенные к нему документы.

В случае, когда заявление не принимается на основании отсутствия необходимых для пересмотра кадастровой стоимости документов, заинтересованное лицо может подать повторное заявление с приложением полного пакета документов.

Если заявление принимается к рассмотрению комиссией, то секретарь комиссии должен известить заявителя о дате рассмотрения заявления в семидневный срок с даты

поступления заявления, но не позднее, чем за пять рабочих дней до даты заседания комиссии. Так же в течение семи дней о поступлении заявления и принятии его к рассмотрению, а так же о дате рассмотрения заявления уведомляется орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и лицо, обладающее правом на такой объект недвижимости.

Не позднее пяти рабочих дней до даты заседания комиссии секретарь комиссии извещает исполнителя работ по определению кадастровой стоимости, результаты определения которой оспариваются, оценщиков, составивших отчет об определении кадастровой стоимости, содержащий результаты определения кадастровой стоимости, которые оспариваются, и по предложению членов комиссии иных лиц о дате, месте и времени рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости с приглашением на заседание.

На заседании комиссии по рассмотрению заявления могут присутствовать заявитель и иные лица.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости должно быть рассмотрено комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

При рассмотрении заявления поданного на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, комиссия изучает представленные к рассмотрению документы на предмет подтверждения ими недостоверности указанных сведений.

Если комиссия устанавливает, что при определении кадастровой стоимости использовались недостоверные сведения, то она принимает решение о пересмотре кадастровой стоимости. В ином случае комиссия отклоняет заявление о пересмотре кадастровой стоимости. Обязанности по перерасчету кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого принято решение о пересмотре кадастровой стоимости, берет на себя заказчик работ по проведению государственной кадастровой оценки.

При рассмотрении заявления поданного на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке объекта недвижимости, который прилагается к заявлению, во внимание принимается, насколько установленная рыночная стоимость отличается от кадастровой. Если рыночная стоимость отличается от кадастровой не более чем на тридцать процентов, то комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Такой исход заседания комиссии возможен в случае соответствия отчета об определении рыночной стоимости всем требованиям к содержанию отчета, описанным в ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [1], и требованиям, предъявленным федеральными стандартами оценки.

Однако, в случае, если рыночная стоимость, установленная в отношении объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается, отличается от кадастровой стоимости более чем на тридцать процентов, то комиссия принимает решение об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости. Исключением являются случаи, когда заявитель представляет положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

После рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости, комиссией принимается решение либо о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости, либо об ее определении в размере его рыночной стоимости. Орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости, и лицо, обладающее правом на объект недвижимости, кадастровая стоимость которого

оспаривается, должны быть уведомлены о принятом комиссией решении секретарем комиссии в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения.

В течение пяти рабочих дней с даты принятия решения о пересмотре кадастровой стоимости комиссия направляет в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, и орган кадастрового учета следующие документы:

- копию указанного решения;
- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, составленный в форме электронного документа и на основании которого была оспорена кадастровая стоимость, и (при наличии) соответствующее положительное экспертное заключение, составленное в форме электронного документа, в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке;
- сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета.

Если заявитель не согласен с решением комиссии, то оспорить результаты определения кадастровой стоимости можно через суд. Юридические лица, чьи права и обязанности затронуты результатами определения кадастровой стоимости, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объекта недвижимости, находящегося в государственной или муниципальной собственности, могут оспорить результаты определения кадастровой стоимости в суде только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в течение одного месяца.

Информация о результатах работы Комиссий размещается в сети «Интернет» на сайте уполномоченного федерального органа (Росреестра) в целях обеспечения открытости работы комиссии. Информацию о работе Комиссий и протоколах заседаний можно посмотреть в подразделе «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости» раздела «Кадастровая оценка». В данном подразделе также публикуются результаты принятых комиссией решений, без указания персональных данных заявителей.

По данным Росреестра [5] в созданные при территориальных органах Росреестра комиссии в период с 01.01.2015 по 31.03.2015 поступило 3119 заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении 6829 объектов недвижимости.

Юридическими лицами подано 2283 заявления, физическими лицами – 822 заявления, органами государственной власти – 4 заявления, органами местного самоуправления – 9 заявлений, 1 заявление подано в Комиссию совместно юридическим и физическим лицами. [5]

На рисунке 1 представлено количество заявлений поданных в комиссию по основаниям для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости.

Основываясь на данных, представленных на рисунке 1 можно сделать вывод о том, что большинство заявлений подаются в комиссию на основании установления рыночной стоимости в отношении объекта недвижимости. Такие заявления составляют 95% от общего числа поданных в комиссию заявлений.

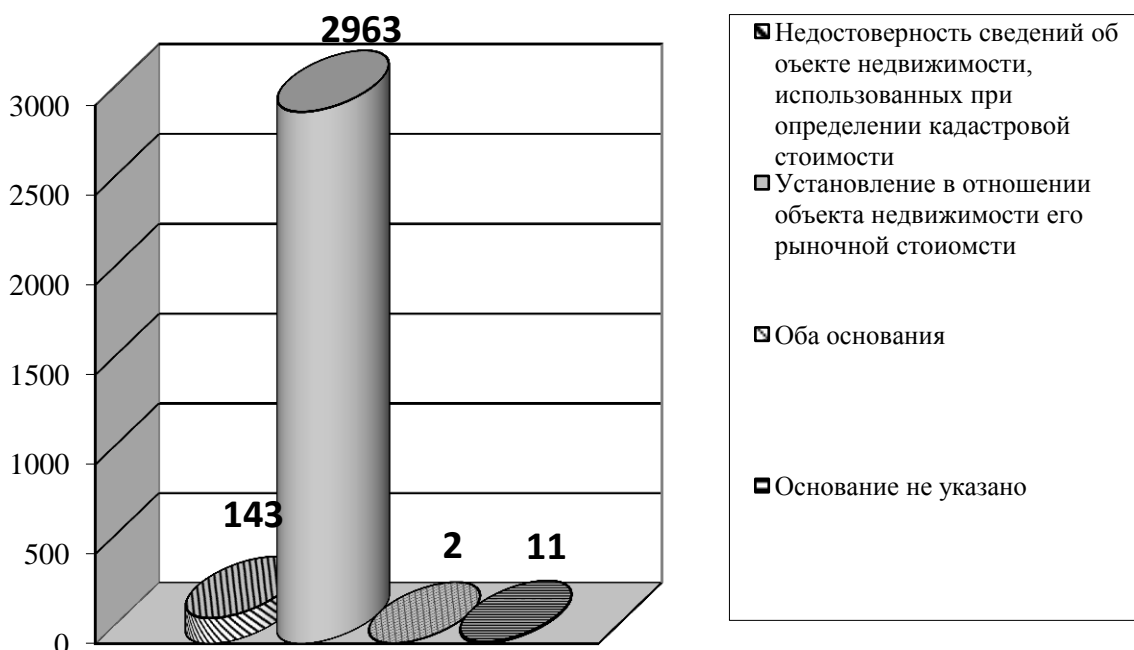


Рисунок 1 – Количество заявлений, поданных в комиссию

Следует отметить, что в большинстве случаев заявления подаются в отношении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. Споров относительно величины кадастровой стоимости объектов капитального строительства (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства) в рассматриваемом периоде значительно меньше.

На рисунке 2 показано количество объектов недвижимости, представленных в заявлениях, которые были приняты к рассмотрению комиссиями.

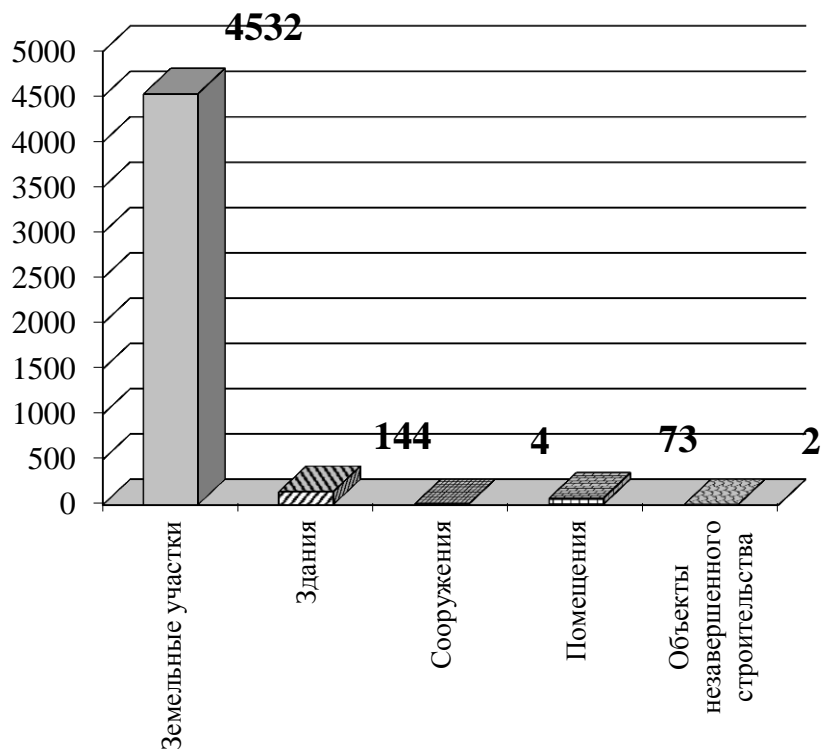


Рисунок 2 – Количество объектов недвижимости, представленных в заявлениях

Ранее было сказано, что итогом заседания комиссии является принятие решения в отношении объектов недвижимости, представленных к рассмотрению. За рассматриваемой период комиссиями были приняты следующие решения:

–установить кадастровую стоимость объекта недвижимости равной его рыночной стоимости в отношении 1227 объектов недвижимости,
–отклонить заявление в отношении 2477 объектов недвижимости,
–пересмотреть кадастровую стоимость 21 объекта недвижимости.
Снижение суммарной величины кадастровой стоимости составило 53,6%, по данным Росреестра [5] до рассмотрения заявлений в комиссиях она составляла 354,5 млрд руб., а после заседаний – 164,6 млрд руб..

Литература:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»
3. Приказ Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. N 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»
4. Приказ Росреестра от 05.03.2012 № П/91 «О создании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Ростовской области»
5. <https://rosreestr.ru/site/>

Елена Николаевна Кадырова – кандидат экономических наук, ассистент кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Elena Nikolaevna Kadyrova – Candidate of Economic Sciences, the assistant to the Economy of Environmental Management and Inventory of the Rostov State University of Civil Engineering.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162
Тел.: +7(863) 201-91-01; e-mail: helena_1@mail.ru
