



**ИНVEST
ОЦЕНКА**

АНАЛИТИЧЕСКАЯ
КОНСАЛТИНГОВАЯ
ГРУППА

**08 августа 2019 года
Воронеж**

Дискуссионная площадка «Анализ предварительных результатов проведения государственной кадастровой оценки земельных участков категории «земли населённых пунктов» на территории Воронежской области. Способы изменения и оспаривания результатов определения кадастровой стоимости»

Способы изменения и оспаривания результатов определения кадастровой стоимости

Где найти информацию о кадастровой оценке?

Сервисы > Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Фонд данных государственной кадастровой оценки

ПОИСК ПО КАДАСТРОВОМУ НОМЕРУ

ПРОЦЕДУРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

ОТЧЕТЫ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ
СТОИМОСТИ / ОТЧЕТЫ ОБ ИТОГАХ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

ПРОЕКТЫ ОТЧЕТОВ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ / ПРОЕКТЫ
ОТЧЕТОВ ОБ ИТОГАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

ОТЧЕТЫ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ
СТОИМОСТИ

МОНИТОРИНГ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



▼ Поиск

Наименование:	Равно	
Субъект РФ:	Воронежская область	Проведение ГКО в соответствии с: Все
Год проведения работ:	Все	Статус процедуры: Все

Применить Очистить

Найдено процедур: 6 | Показаны с 1 по 6

▶ Наименование	▶ Статус процедуры	▶ Субъект РФ	▶ Год проведения работ
ГКО земельных участков ПРОМ, зданий, помещений, сооружений объектов незавершенного строительства, машино-мест, ЕНК Воронежской области в 2020 г.	Принято решение о проведении государственной кадастровой оценки	Воронежская область	2020
ГКО земельных участков НП, ВФ, ЛФ Воронежской области в 2019 г.	Подготовлен проект отчёта об итогах государственной кадастровой оценки	Воронежская область	2019
ГКО земельных участков СХ Воронежской области в 2016 г.	Результаты определения кадастровой стоимости утверждены	Воронежская область	2016
ГКО земельных участков ООТ Воронежской области в 2016 г.	Результаты определения кадастровой стоимости утверждены	Воронежская область	2016

Этапы проведения ГКО

1. Принятие
решения о
проведении ГКО
(ст. 11 237-ФЗ)

2. Подготовка к
проведению ГКО
(ст. 12 237-ФЗ)

3. Обработка
перечня
(ст. 13 237-ФЗ)

4. Определение
кадастровой
стоимости
(ст. 14 237-ФЗ)

5. Размещение
промежуточного
отчета
(ст. 14 237-ФЗ)

6. Утверждение
результатов
(ст. 15 237-ФЗ)

**Акт об утверждении
кадастровой стоимости**

Способы изменения и оспаривания результатов определения кадастровой стоимости

1. Предоставление деклараций о характеристиках объектов недвижимости

- *Статья 12 ФЗ «О ГКО»;*
- *Приказ Минэкономразвития России от 27.12.2016 № 846 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы».*

Правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить в ГБУ декларации по своим объектам, чтобы исключить проблему несоответствия фактических характеристик недвижимости данным из ЕГРН. Если достоверность информации, представленной в декларации, подтверждена, то она учитывается ГБУ при проведении кадастровой оценки.

Заявители



Физические лица



Юридические лица

Срок
рассмотрения
Стоимость

20 дней
Бесплатно

Декларация о характеристиках объекта недвижимости¹

№ п/п	Наименование характеристики		Значение, описание
1	Основные характеристики		
1.1	Вид объекта недвижимости		
	Земельный участок	Сооружение	Единый недвижимый комплекс
	Здание (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение)	Машино-место	Предприятие как имущественный комплекс
	Помещение (жилое, нежилое)	Объект незавершенного строительства	Иное: (указать вид объекта недвижимости, если он не поименован выше)
1.2	Кадастровый номер объекта недвижимости		
2	Сведения о собственнике		
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) физического лица, наименование юридического лица		
2.2	Почтовый адрес		
2.3	Адрес электронной почты, телефон		
3	Сведения о заявителе ²		
3.1	Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) физического лица, наименование юридического лица		
3.2	Почтовый адрес		
3.3	Адрес электронной почты, телефон		
4	Сведения о представителе заявителя		
4.1	Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) физического лица, наименование юридического лица		
4.2	Реквизиты (номер и дата) документа, удостоверяющего полномочия представителя		

2. Предоставление замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости

- *Статья 14 ФЗ «О ГКО».*

По итогам определения кадастровой стоимости, ГБУ составляет **промежуточные отчетные документы, являющиеся проектом отчета**, которые размещаются в фонде данных ГКО и официальном сайте ГБУ. У всех заинтересованных лиц есть **50 дней для предоставления замечаний**, по итогам рассмотрения которых ГБУ может произвести перерасчет кадастровой стоимости.

Общий алгоритм поиска ошибок выглядит следующим образом:

- поиск необходимого объекта недвижимости в проекте отчета;
- проверка характеристик, которые использовались при расчете кадастровой стоимости, на соответствие фактическим сведениям;
- написание обоснованных замечаний к проекту отчета, если были выявлены несоответствия и предоставление их в ГБУ.

Замечания к промежуточным отчетным документам могут быть представлены **любыми заинтересованными лицами**. Замечания могут быть представлены в ГБУ или МФЦ. Замечания должны содержать:

- ФИО физ. лица, полное наименование юр. лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, представившего замечание к промежуточным отчетным документам;
- кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости, в отношении которого представляется замечание;
- указание на номера страниц промежуточных отчетных документов, к которым представляется замечание (по желанию).

Способы предоставления замечаний



Лично



Почтовым
отправлением



Через Интернет, в
том числе через
портал «Госуслуги»

3. Предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости

- ***Статья 20 ФЗ «О ГКО»;***
- ***Приказ Минэкономразвития России от 30.06.2017 № 317 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений».***

Так, заинтересованные лица могут получить информацию о том, какие характеристики использовались при расчёте кадастровой стоимости объекта недвижимости. Более того, в случае выявления в ходе рассмотрения обращения ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, они подлежат исправлению, а кадастровая стоимость – перерасчёту.

Обращение о предоставлении разъяснений должно содержать:

- 1) ФИО, адрес места жительства физ. лица, полное наименование, местонахождение юр. лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего обращение о предоставлении разъяснений;
- 2) кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости.

Заявители



Физические лица



Юридические лица



ОГВ и ОМС

Срок рассмотрения **30 дней**

Стоимость **Бесплатно**

Приложение № 2
к приказу Минэкономразвития России
от «30» 06 2017 г. № 317

ФОРМА
предоставления разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости¹

(полное наименование бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости)

«__» _____ 20__ г. № _____

На основании обращения от _____², поступившего _____³, сообщаем относительно определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером _____⁴:

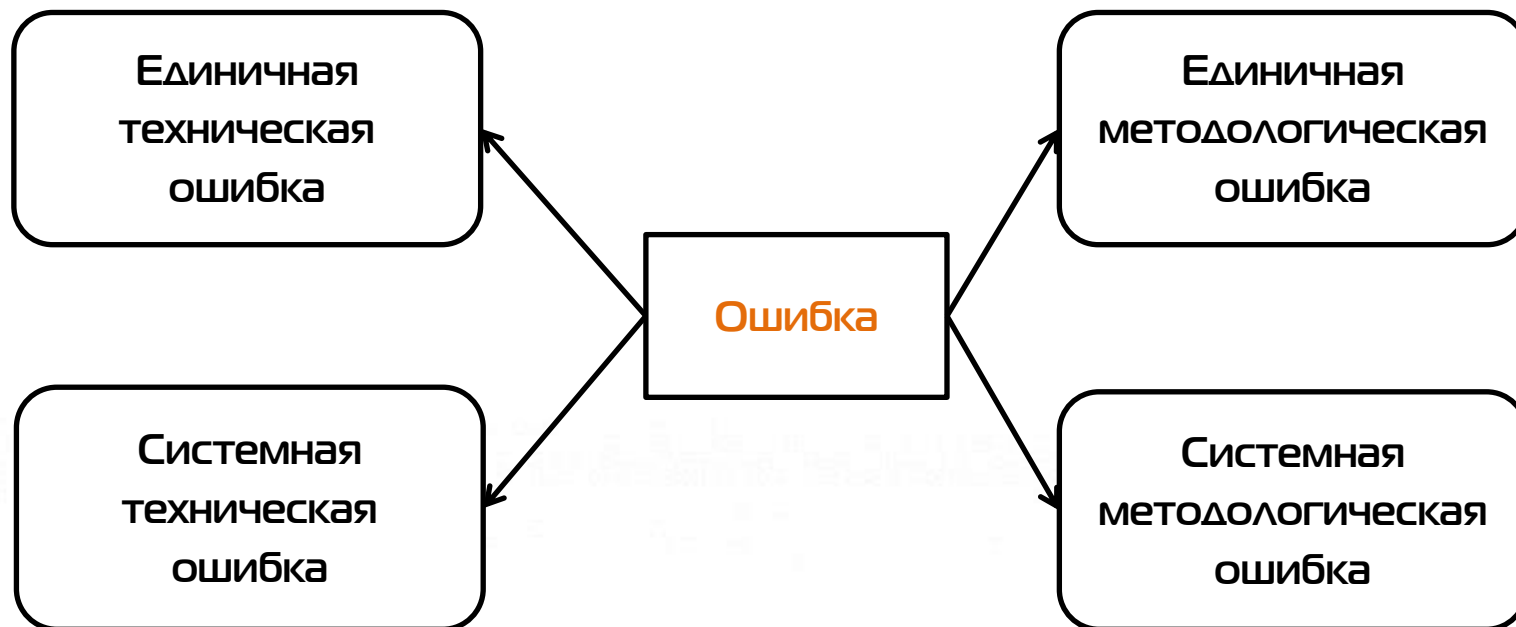
1. Общие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение, описание
1.1	Кадастровая стоимость ⁵	
1.2	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости)	
1.3	Реквизиты отчета об итогах государственной кадастровой оценки, составленного в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» ⁶	
1.4	Полный электронный адрес размещения отчета об итогах государственной	

4. Обращения о рассмотрении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости

- *Статья 21 ФЗ «О ГКО»;*
- *Приказ Минэкономразвития России от 19.02.2018 № 73 «Об утверждении Порядка рассмотрения бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, обращения об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости».*

Бюджетные учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости, рассматривают обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. Общий алгоритм поиска и исправления данных ошибок во многом схож с поиском и ошибок в предварительном отчете, с той лишь разницей, что в данном случае происходит исправление ошибки в **уже утвержденной кадастровой стоимости**. Кроме того, к таким обращениям **прикладываются документы, подтверждающие наличие ошибки**. В случае с предоставлением замечаний к проекту отчета, приложение документов не обязательно.



Заявители



Физические лица



Юридические лица



ОГВ и ОМС

Обращение об исправлении ошибок должно содержать:

- 1) ФИО физ. лица, полное наименование юр. лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего обращение об исправлении ошибок;
- 2) кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого подается обращение;
- 3) суть обращения об исправлении ошибок, с указанием (по желанию) номеров страниц отчета, на которых содержатся соответствующие ошибки;
- 4) информацию о необходимости предоставления разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости.

К обращению прилагаются **документы, подтверждающие наличие технической и (или) методологической ошибок**, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Способы предоставления замечаний



Лично



Почтовым
отправлением



Через Интернет, в
том числе через
портал «Госуслуги»

Срок рассмотрения

30 дней

Срок рассмотрения, в случае
необходимости получения
доп. информации

60 дней

Стоимость

Бесплатно

По итогам рассмотрения обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, ГБУ могут быть приняты:

- 1) **решение о пересчете кадастровой стоимости** в связи с наличием ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;
- 2) **решение об отказе в пересчете кадастровой стоимости**, если наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, не выявлено.

Срок исправления
ошибки, со дня
поступления обращения

60 дней

По итогам рассмотрения обращения об исправлении **системных ошибок**, ГБУ в течение **60 дней** с даты поступления обращения, осуществляется пересчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых не было представлено обращение об исправлении ошибок, если бюджетным учреждением выявлена необходимость такого пересчета.

В случае исправления ошибок, допускается изменение кадастровой стоимости, полученной после их исправления, **только в сторону понижения**.

5. Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в комиссии и суде

- *Статья 22 ФЗ «О ГКО»;*
- *Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620 «Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»;*
- *Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации.*

Указанные способы изменения кадастровой стоимости были предусмотрены ещё Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Новый ФЗ «О ГКО» привнёс изменения в порядок оспаривания, основным из которых является **отмена обязательности предварительного обращения в комиссию для юридических лиц. Сами Комиссии теперь создаются на усмотрение органов власти субъекта РФ.**

С 01.05.2018 г. начал действовать Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620 «Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».

К заявлению об оспаривании (в комиссии) прилагаются:

- 1) выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- 2) копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;
- 3) отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

В течение 3х рабочих дней с момента принятия заявления комиссия направляет его в электронной форме в ГБУ, которое предоставляет пояснения и приглашаются для участия в заседании.

Решение комиссии может быть оспорено в суде. В случае оспаривания кадастровой стоимости в суде **по основаниям установления рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость**, решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя.



394018, г. Воронеж
ул. Фридриха Энгельса, дом 56, офис
18



+7 (473) 253-12-53
+7 (473) 232-25-01



info@investocenka.ru



www.investocenka.ru

