

Об оспаривании кадастровой стоимости

Управление Росреестра по Ставропольскому краю информирует, что в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) заинтересованные лица имеют право оспорить результаты государственной кадастровой оценки, в том числе в досудебном порядке (в специально созданных комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости) по двум основаниям: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия) осуществляет свою деятельность в соответствии с Законом об оценочной деятельности и Порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 (далее – Порядок работы комиссии).

Федеральным законом от 02 июня 2016 года № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №172-ФЗ) внесены изменения в Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в частности в ст.24.18 Закона об оценке, вступившие в силу 02.06.2016.

В настоящее время установлен следующий обязательный перечень документов, предоставляемых в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости:

- кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- 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 об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;
- отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости

При этом ранее Законом об оценочной деятельности (в редакции Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ) и Порядком работы комиссии было предусмотрено предоставлять в Комиссию, в том числе и положительное экспертное заключение в отношении отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет (далее - Положительное экспертное заключение).

Следует отметить, что согласно ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности в настоящее время к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости могут прилагаться иные документы. Таким образом, предоставление положительного экспертного заключения в качестве иного документа законодательством не запрещено.

Положительное экспертное заключение является документом, содержащим вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете (ст. 17.1 Закона об оценке).

В соответствии с вышеизложенным, заявитель вправе вместе с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости предоставить положительное экспертное заключение, которое дополнительно сможет подтвердить соответствие отчета требованиям действующего законодательства, и как следствие законность выводов сделанных оценщиком.