

Кадастровая оценка земель населенных пунктов

В 2014 году на территории республики были завершены работы по очередной государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Получив уведомление из налоговой службы по уплате земельного налога физическими лицами за 2015 год, граждане узнают о новой кадастровой стоимости своих земельных участков. Возможно, показатели кадастровой стоимости у некоторых собственников или пользователей земельных участков увеличатся. Увеличение кадастровой стоимости обусловлено разными причинами: это и общее состояние экономики страны и связанные с этим инфляционные процессы, изменение ситуации на рынке недвижимости, увеличение или уменьшение предложения земельных участков в тех или иных населенных пунктах. Кроме того, на изменение кадастровой стоимости влияет изменение характеристик земельного участка, повлекших пересчет кадастровой стоимости, качество сведений, использованных при определении кадастровой стоимости, допущенная при расчете ошибка.

Основная масса ошибок при расчете кадастровой стоимости допущена по причине неверного отнесения земельного участка по его виду разрешенного использования к определенной оценочной группе. Чаще всего происходит это в том случае, когда земельный участок имеет неопределенное разрешенное использование, например – «жилой дом». Земельные участки с таким разрешенным использованием могут быть отнесены как к 1 оценочной группе (многоквартирные жилые дома), так и ко 2 оценочной группе (индивидуальные жилые дома). Только стоимость земельных участков, отнесенных к таким оценочным группам отличается в несколько раз.

Собственнику или лицу, использующему земельный участок, в случае возникновения сомнений в правильности расчета кадастровой стоимости и для исправления возможной ошибки, необходимо обратиться в орган кадастрового учета, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости на территории Республики Мордовия – ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Мордовия (г. Саранск, Лямбирское шоссе, д.10 «б») с соответствующим заявлением и приложением документов, подтверждающих наличие ошибки.

В случае обнаружения ошибки в сведениях о кадастровой стоимости, специалистами органа кадастрового учета принимается решение об исправлении технической ошибки.

Кроме того, решение об исправлении кадастровой ошибки в сведениях может быть принято и в судебном порядке.

Вместе с тем, увеличение кадастровой стоимости может быть вызвано не только допущенной в расчете ошибкой. Необходимо учитывать, что кадастровая оценка по своей сути - массовая оценка, при ее проведении невозможно учесть индивидуальные характеристики каждого конкретного объекта недвижимости, либо абсолютно исключить ошибки в сведениях об оцениваемом объекте недвижимости, поэтому законодательством РФ предусмотрен пересмотр кадастровой стоимости объектов недвижимости, в том числе и земельных участков.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Пересмотр кадастровой стоимости осуществляется как в судебном, так и досудебном порядке, т.е. при обращении в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Республике Мордовия (далее - комиссия).

При этом, если ранее существовал одинаковый порядок оспаривания кадастровой стоимости и физическими и юридическими лицами - в комиссии и (или) в арбитражном суде, то после вступления в силу поправок к Федеральному закону от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (от 21.07.2014 г. № 225-ФЗ, от 04.06.2014 № 143-ФЗ) (далее - Закон об оценочной деятельности), порядок оспаривания кадастровой стоимости юридическими лицами изменился.

Юридическими лицами результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде по указанным выше основаниям только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, либо если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в установленный срок (1 месяц с даты поступления).

Также внесены изменения в Закон об оценочной деятельности, которые являются общими как для физических, так и для юридических лиц:

- оспаривание возможно только в суде общей юрисдикции;

- изменение срока подачи заявления (заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в комиссию в период с даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или в соответствии со статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости).

- к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются: вместо кадастрового паспорта объекта недвижимости - кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости и дополнительно отчет об оценке и положительное экспертное заключение в форме электронного документа, которые должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заявление в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости можно подать по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Ст. Разина, 17, каб.3, на имя председателя Комиссии Емельянова С.И.