

**Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости**

Управление Росреестра по Красноярскому краю напоминает о том, что в 2020 году внесены значительные изменения в законодательство по вопросам государственной кадастровой оценки, касающиеся в том числе пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Федеральным законом от 31.07.2020 №269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования государственной кадастровой оценки» (далее – Закон №269-ФЗ) внесены изменения в Федеральный закон от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о кадастровой оценке) в части порядка определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением, а также установления переходного периода применения [статей 22](consultantplus://offline/ref=5DC61F0898DAD47D94515B61DC43A1FF8BC1186E0598679F3890E034973AEBD5A81AB8A4DB616C1962639BC773A1C4C890960FB40D64AEEEDDP5K) и [22.1](consultantplus://offline/ref=5DC61F0898DAD47D94515B61DC43A1FF8BC1186E0598679F3890E034973AEBD5A81AB8ACD36A3A4B263DC29736EAC9C88F8A0FB7D1P2K) Закона о кадастровой оценке в отношении установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.

В течение переходного периода (до 1 января 2023 года) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации может быть принято решение о дате перехода к применению положений [статьи 22.1](consultantplus://offline/ref=5DC61F0898DAD47D94515B61DC43A1FF8BC1186E0598679F3890E034973AEBD5A81AB8ACD36A3A4B263DC29736EAC9C88F8A0FB7D1P2K) Закона о кадастровой оценке для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.

Согласно пункту 3 части 2 статьи 6 Закона №269-ФЗ с даты, указанной в решении, в субъекте Российской Федерации:

- применяются положения [статьи 22.1](consultantplus://offline/ref=74EF29452A2D8977C822E81CF5B8518EE14F2F58B06CD3B0F17F691559A6451D849A5090D6F35DB0E3DE12FE75771E623975BFF5e2PCK) Закона о кадастровой оценке в отношении всех объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН;

- не применяются положения [статьи 22](consultantplus://offline/ref=74EF29452A2D8977C822E81CF5B8518EE14F2F58B06CD3B0F17F691559A6451D849A5098DEF80BE2A7804BAE303C13622669BFF633C4E73EeEP4K) Закона о кадастровой оценке;

- рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости в соответствии со [статьей 24.18](consultantplus://offline/ref=74EF29452A2D8977C822E81CF5B8518EE14F2F59B566D3B0F17F691559A6451D849A509DDDFB02B5F6CF4AF2756800632669BDF72FeCP7K) Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) не осуществляется.

В 2020 году в соответствии с положениями Закона о кадастровой оценке на территории Красноярского края проведена государственная кадастровая оценка земельных участков в составе земель населенных пунктов, результаты которой утверждены постановлением Правительства Красноярского края от 03.11.2020 №766-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Красноярского края» (далее – постановление №766-п), внесены в ЕГРН.

Учитывая, что комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Красноярскому краю осуществляет свою деятельность в соответствии с Законом об оценочной деятельности заявления о рассмотрении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, утвержденной постановлением №766-п, а также определённой в порядке, установленном статьей 16 Закона о кадастровой оценке, не подлежат рассмотрению в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Красноярскому краю.

Положениями статьи 22 Закона о кадастровой оценке установлен порядок оспаривания кадастровой стоимости юридическими лицами и физическими лицами, в случае если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде.

Комиссии создаются уполномоченным органом субъекта Российской Федерации на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (часть 2 статьи 22 Закона о кадастровой оценке).

Учитывая, что Правительством Красноярского края не планируется создание комиссии на территории Красноярского края, а также решение о дате перехода к применению положений [статьи 22.1](consultantplus://offline/ref=5DC61F0898DAD47D94515B61DC43A1FF8BC1186E0598679F3890E034973AEBD5A81AB8ACD36A3A4B263DC29736EAC9C88F8A0FB7D1P2K) Закона о кадастровой оценке не принято, оспаривание кадастровой стоимости юридическими и физическими лицами в порядке, установленном статьей 22 Закона о кадастровой оценке, возможно только в судебном порядке.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Заявление об оспаривании может быть подано в суд со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости до дня внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости такого объекта недвижимости, определенной в результате проведения новой государственной кадастровой оценки или по итогам оспаривания кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном Законом о кадастровой оценке, или в соответствии со [статьей 16](consultantplus://offline/ref=8DEDA390DCF9BA6CC226EF3D490476270995E711470E1DDF8D278F67DB34549A356246C06D635BFE567315118908679D1B2A58A5FA8A1F18tFMEK) Закона о кадастровой оценке.

К заявлению об оспаривании прилагаются:

- выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

- копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

- отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

С 1 января 2023 года кадастровая стоимость объекта недвижимости может быть установлена в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением (на территории Красноярского края КГБУ «Центр кадастровой оценки») по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Нормами статьи 22.1 Закона о кадастровой оценке, которые будут применяться после завершения переходного периода, определен более упрощенный порядок установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости.

К заявлению об установлении рыночной стоимости должны быть приложены отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости, составленный на электронном носителе в форме электронного документа, и доверенность, удостоверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации, если заявление подается представителем заявителя.

Заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости может быть подано в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета.

Заявление об установлении рыночной стоимости подлежит рассмотрению бюджетным учреждением в течение тридцати календарных дней со дня его поступления.

В соответствии с нормами Закона о кадастровой оценке Правительством Красноярского края издано распоряжение от 16.10.2020 №755-р о проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Красноярского края:

- в 2022 году земельных участков по состоянию на 1 января 2022 года;

- в 2023 году зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест по состоянию на 1 января 2023 года.

Положениями статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности установлено, что заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в комиссию в период с даты внесения в ЕГРН результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в ЕГРН результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или в соответствии со [статьей 24.19](consultantplus://offline/ref=170160B97947B82064424E3C04E85902D685D3D88F2745B5C69DF8C168BFFA39A1E05FBCEF46F0EB047D3D2EC2B1F6B39BD2917B13b0L4K) Закона об оценочной деятельности.

С учетом изложенного, до внесения в ЕГРН новых результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельных участков (за исключением земельных участков категории земель населенных пунктов) и объектов капитального строительства рассматриваются в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Красноярскому краю.

Пресс-служба

Управления Росреестра по Красноярскому краю:

тел.: (391)2-226-756

е-mail: pressa@r24.rosreestr.ru

сайт: https://www.rosreestr.gov.ru

«ВКонтакте» <http://vk.com/to24.rosreestr>

«Instagram»: rosreestr\_krsk24