

Круглый стол на тему

«О текущей ситуации по оспариванию кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, прошедших государственную кадастровую оценку в 2021 году»

Вопрос 1. Об итогах работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Архангельской области в первом полугодии 2022 года (порядок рассмотрения, количество рассмотренных заявлений, типичные ошибки, результаты рассмотрения).

(Первый слайд)

На территории Архангельской области в 2021 году проведена государственная кадастровая оценка зданий, сооружений, помещений, машино-мест и объектов незавершенного строительства. Кадастровая стоимость определена в отношении 820 315 объектов недвижимости. Большую часть оцениваемых объектов составляют жилые и нежилые помещения – 68 % и здания – 28 %.

Результаты определения кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости утверждены постановлением министерства от 15 ноября 2021 г. № 7-п.

(Второй слайд)

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Архангельской области создана на основании распоряжения министерства имущественных отношений Архангельской области от 20 июня 2019 г. № 693-р. В состав комиссии входят представители минимущества, Управления Росреестра, Уполномоченного при Губернаторе Архангельской области по защите прав предпринимателей, ассоциации «Совет муниципальных образований Архангельской области», а также саморегулируемых организаций оценщиков.

Работа комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости регламентируется статьей 22 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» и приказом Росреестра от 24 августа 2020 г. № П/0311.

Вся информация о создании, составе и работе комиссии размещена на странице минимущества сайта Правительства Архангельской области в разделе «Кадастровая оценка».

(Третий слайд)

При поступлении заявления секретарь комиссии проверяет приложенные к заявлению документы на предмет соблюдения требований части 9 статьи 22 Закона о государственной кадастровой оценке.

Заявление об оспаривании не принимается к рассмотрению без приложения следующих документов:

- 1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- 2) копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;
- 3) отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на электронном носителе в форме электронного документа.

Принятые заявления рассматриваются на заседании комиссии, членами комиссии проверяется содержание отчета об оценке рыночной стоимости на соответствие требованиям законодательства, проводится голосование, принимается решение простым большинством голосов. При равенстве голосов решение комиссии считается принятым в пользу заявителя.

Решение об отклонении заявления комиссия принимает в случаях, если содержание отчета об оценке рыночной стоимости, приложенного к такому заявлению, не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к составлению и содержанию отчета об оценке, к информации, используемой в отчете об оценке и к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки.

(Четвертый слайд)

За I полугодие 2022 года в комиссии рассмотрено 7 заявлений об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства.

Одно заявление не принято к рассмотрению на заседании в связи с несоответствием его требованиям части 9 статьи 22 Закона о государственной кадастровой оценке.

Одно заявление удовлетворено, по 5 заявлениям приняты решения об их отклонении.

(Пятый слайд)

Устранив замечания к отчетам об оценке рыночной стоимости, указанные в решении об отклонении, заявитель может повторно обратиться в комиссию.

На слайде представлены основные замечания к отчетам об оценке, влияющие на итоговую стоимость объектов недвижимости. К ним относятся замечания, допущенные в анализе рынка, при выборе объектов аналогов, в расчетной части и прочие. Например, анализ рынка проводится не в полном объеме, не учитываются все поправки по сегменту рынка, к которому отнесен объект оценки, не анализируется объем имеющейся информации, в результате для расчета подбираются аналоги, которые выпадают из интервала анализа рынка, неверно определяется местоположение аналогов в пределах города.

Вопрос 2. О судебной практике по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест в первом полугодии 2022 года.

За I полугодие 2022 года в Архангельский областной суд подано 3 заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в отношении 4 объектов недвижимости.

При рассмотрении дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в суде в числе административных ответчиков выступает министерство. Все отчеты об определении рыночной стоимости проверяются ГБУ АО «АрхОблКадастр» на предмет соответствия их Федеральному закону № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также федеральным стандартам оценки.

Практически по всем отчетам об оценке имеются замечания, которые суд предлагает административному истцу устранить и представить уточненный рыночный отчет. В случае, если замечания к отчету не устранены, министерством заявляется ходатайство о назначении судебной экспертизы.

Для примера, в суд подано заявление об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений, расположенных в ТРЦ «Гранд Плаза», в размере их рыночной стоимости. Расхождение между кадастровой и рыночной стоимостью составило свыше 50 %. Поскольку замечания к отчетам об оценке не были устранены административным истцом, министерством заявлено ходатайство о назначении судебной экспертизы.

В результате экспертом установлено несоответствие отчетов об оценке требованиям законодательства Российской Федерации, определена иная рыночная стоимость объектов недвижимости, расхождение между кадастровой и рыночной стоимостью составило в отношении первого объекта 30 %, в отношении второго объекта - 10 %.

Еще по одному объекту недвижимости, представленному на слайде, (здание ТРЦ Русь Маркет) также имеются замечания к отчету об оценке, расхождение между кадастровой и рыночной стоимостью составляет 44%. В связи с имеющимися замечаниями к отчету об оценке министерством заявлено ходатайство о назначении судебной экспертизы.

Министерство обращает внимание на возможность обращения непосредственно к бюджетному учреждению, определявшему кадастровую стоимость объектов недвижимости, до подачи заявления в комиссию или в суд.

Так, по одному из заявлений, поступивших в Архангельский областной суд, в отношении здания выявлена ошибка, допущенная при определении кадастровой стоимости, которая заключалась в ошибочном отнесении здания к функциональной подгруппе.

Ошибка, допущенная при определении кадастровой стоимости, была исправлена ГБУ АО «АрхОблКадастр», соответствующие изменения внесены министерством в постановление об утверждении результатов определения

кадастровой стоимости. В результате от административного истца поступил отказ от иска.

Таким образом, обратившись изначально не в суд, а в ГБУ АО «АрхОблКадастр» с заявлением о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, или с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, заявитель мог бы избежать расходов на подготовку отчета об оценке, а также расходов на представителя.

Министерство в целях информирования граждан и организаций разместило на своей странице на сайте Правительства Архангельской области и в социальной сети «ВКонтакте», а также направило для размещения в газете «Архангельск» информацию о возможности досудебного решения вопроса по определению кадастровой стоимости, указав контактные данные ГБУ АО «АрхОблКадастр».