

Вопрос 3: «О результатах рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, а также рассмотрения заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости»

3 слайд

В 2021 году Учреждением проведена государственная кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, машино-мест и объектов незавершенного строительства в количестве 820 315 объектов недвижимости.

В соответствии со ст. 20 и 21 Закона о кадастровой оценке с 01.01.2022 года Учреждение принимает обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости и заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства.

Информация о порядке рассмотрения, сроках рассмотрения, способах предоставления обращений представлена на сайте Учреждения в разделе Кадастровая оценка, подраздел «Информация заявителям».

4 слайд

Порядок рассмотрения разъяснений регламентирован ст. 20 Закона о кадастровой оценке, приказом Росреестра от 06.08.2022 № П/0280, а также утверждена форма предоставления разъяснения.

Порядок рассмотрения заявления об исправлении ошибок регламентирован ст. 21 Закона о кадастровой оценке, Росреестром разработана форма заявления и требования к его заполнению.

5 слайд

На слайде представлена статистика за первое полугодие 2022 года по принятым обращениям заинтересованных лиц в рамках ст. 20 Закона о кадастровой оценке.

Из таблицы видно, что наиболее активно обращаются физические и юридические лица. Органы местного самоуправления за разъяснениями в отношении объектов капитального строительства не обращались. Общее количество объектов недвижимости, в отношении которых поданы обращения - 53.

Разъяснения даны в отношении объектов, правообладателями которых являются ПАО НК «Роснефть», АО ЦС «Звездочка», ООО Диал-Север», ООО «Полярные зори», ООО «Бизнес-Инвест, ЗАО «Северная империя», ООО «Березка», ООО «Северсервис» и другие.

По 5 объектам недвижимости отказано в рассмотрении обращений. Основной причиной отказа является отсутствие подтвержденной информации о том, что результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости затрагивают права и обязанности заявителя, что противоречит ч. 4 ст. 20 Закона о кадастровой оценке.

Заявления о предоставлении разъяснений рассмотрены в отношении следующих объектов:

28 объектов коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения;

4 объекта — это прочие объекты (объекты вспомогательного назначения, места общего пользования и т.п.);

4 объекта производственного назначения;

а также объекты здравоохранения и жилого назначения.

Стоит отметить, что законодательством предусмотрена проверка алгоритма определения кадастровой стоимости на стадии предоставления разъяснений и в случае выявления ошибки при определении кадастровой стоимости, Учреждением принимается решение об исправлении такой ошибки.

Так, за первое полугодие Учреждением по результатам рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений выявлено и исправлено 3 ошибки.

Также после получения разъяснений с заявлением об исправлении ошибок обратилось 1 юридическое лицо. Данное заявление было принято и произведен пересчет кадастровой стоимости.

6 слайд.

На данном слайде представлена статистика рассмотренных заявлений об исправлении ошибок за первое полугодие.

Общее количество принятых заявлений – 13. Наибольшее количество заявлений об исправлении ошибок представлено физическими лицами в отношении 14 объектов недвижимости.

Юридические лица, которые обратились за исправлением ошибок: ООО «АрхПромКомплект, ООО «Дисотека М-33, ООО «Виконда Девелопмент».

В четырех случаях Заявителям было направлено извещение об отказе в рассмотрении заявления с указанием причин отказа. Например, в одном случае заявление не рассматривалось, поскольку не были внесены результаты кадастровой стоимости в сведения ЕГРН, в трех других случаях не были соблюдены требования к заполнению формы заявления.

В ходе проверки расчетов в отношении 3 заявлений выявлено основание для устранения ошибок 3-х объектов недвижимости. Ошибки заключаются в неверной группировке объектов недвижимости, а также в неверном выборе объекта-аналога для расчета кадастровой стоимости и связаны с недостаточностью и недостоверностью сведений в ЕГРН. С учетом представленной технической документации реализована возможность установления достоверной кадастровой стоимости.

В отношении 6 принятых заявлений учреждением вынесено решение об отказе в пересчете.

В качестве ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, заявители указывали:

неверная группировка объектов,

неверное определение этажности,

недостоверные сведения о строительном объеме здания,

неверное указание материала стен,

не учтены отсутствующие коммуникации;

непригодность здания к проживанию.

Вывод об отказе в пересчете кадастровой стоимости основывался на полном анализе расчета кадастровой стоимости, тщательного изучения документов, представленных с заявлением.

Поскольку определение кадастровой стоимости осуществлялось на основании сведений об объектах недвижимости, содержащихся в ЕГРН, допущений, принятых для расчета в связи с недостаточностью информации, представленной в перечне, а также с учетом информации, содержащейся в технической документации, ошибок в расчете кадастровой стоимости в отношении 17 объектов не выявлено.

7 слайд.

В процессе рассмотрения заявлений об исправлении ошибок, Учреждение в силу требований закона о кадастровой стоимости в обязательном порядке проверяет соседние, смежные и однотипные объекты на наличие аналогичных ошибок. При обнаружении ошибок, Учреждение также их пересчитывает.

За первое полугодие 2022 года Учреждением исправлены ошибки, допущенные при определении кадастровой стоимости, ошибки, выявленные в рамках предоставления разъяснений и системные ошибки в отношении 110 объектов капитального строительства.