

Заседание Экспертного совета при уполномоченном при Губернаторе Архангельской области по защите прав предпринимателей

Порядок изменения кадастровой стоимости объектов недвижимости после проведения основного тура государственной кадастровой оценки недвижимости



Государственная кадастровая оценка (ГКО)

Регулируется:



Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ
«О государственной кадастровой оценке»



Методическими указаниями о государственной кадастровой
оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021
№ П/0336

Кадастровая стоимость объекта недвижимости –
полученный на определенную дату результат оценки объекта
недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в
соответствии с Законом о кадастровой стоимости и Методическими
указаниями

Кадастровая стоимость проводится в соответствии с:

Ст. 14 Закона о кадастровой оценке

ГКО проводится раз в четыре года после проведения очередной ГКО

Включает в себя процедуры

-  принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки
(Постановление министерства имущественных отношений Архангельской области, далее – Минимущество АО)
-  определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки
(Отчет ГБУ АО «АрхОблКадастр»)
-  утверждение результатов определения кадастровой стоимости
(Постановление Минимущества АО)

Ст. 16 Закона о кадастровой оценке

Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость определяется в соответствии с разделом XIII Методических указаний по алгоритмам, предусмотренным Методическими указаниями, с применением подходящей по виду использования объекта недвижимости модели оценки кадастровой стоимости на основе результатов последней ГКО, действовавших по состоянию на дату возникновения основания пересчета кадастровой стоимости

Причины изменения кадастровой стоимости в межэценочный период

1

Рассмотрение заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (ст. 21 Закона о кадастровой оценке)

2

Выявление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости в рамках рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (ч. 7 ст. 20 Закона о кадастровой оценке)

3

Определение кадастровой стоимости в соответствии с требованиями ст. 16 Закона о кадастровой оценке.

Исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости в порядке ст. 21 Закона о кадастровой оценке

Основание для исправления ошибок:

- ➔ Заявление физических, юридических лиц;
- ➔ Заявление органов государственной власти
- ➔ Распоряжение Минимущества АО

В случае принятия решения об удовлетворении заявления об исправлении ошибок и необходимости пересчета КС в связи с наличием ошибок, допущенных при определении КС, учреждение обязано проверить, допущена ли выявленная ошибка в отношении иных объектов недвижимости, в том числе соседних, смежных, однотипных. При выявлении соответствующих ошибок КС таких объектов также пересчитывается. (ч. 15 ст. 21 Закона о кадастровой оценке).

Примеры исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости

Ценообразующий фактор	Принятый в расчет параметр	Характеристика, подтверждаемая документами на дату оценки	Исправление ошибки
Материал стен	Из прочих материалов (ЕГРН)	Сэндвич-панели (технический паспорт)	Изменение класса конструктивной системы с КС-3 на КС-6
Водоснабжение	Да (письмо ОМСУ)	Нет (справка от ресурсоснабжающей организации)	Изменение ЦФ наличие водоснабжения с "Да" на "Нет"
Строительный объем	15000 куб. м	13400 куб. м (технический паспорт)	Изменение величины строительного объема с расчетного на фактический

Исправление ошибок в рамках рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости

В случае выявления в ходе рассмотрения обращения о предоставлении разъяснений ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, указанных в ст. 21 Закона о кадастровой оценке, такие ошибки подлежат исправлению по решению учреждения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

(ч. 7 ст. 20 Закона о кадастровой оценке)

Пример:

Заявитель обратился за разъяснениями, связанными с определением кадастровой стоимости Помещения, представил технический паспорт на Здание, согласно которому материал стен Здания «сэндвич-панели», в то время как по сведениям ЕГРН – «из прочих материалов». Учреждение исправило ошибку в части класса конструктивной системы Здания. Поскольку согласно принятому методу расчета УПКС Помещений соответствует УПКС Здания, то учреждение осуществило пересчет Помещения, а также пересчет всех помещений в Здании с учетом положений ч. 15 ст. 21 Закона о кадастровой оценке.

Определение кадастровой стоимости в соответствии со ст. 16 Закона о кадастровой оценке

Ежедневное поступление перечней объектов недвижимости от филиала ППК «Роскадастр» по АО и НАО, которые содержат:

Объекты недвижимости вновь поставленные на государственный кадастровый учет

Объекты недвижимости с измененными характеристиками в сведениях ЕГРН

Объекты недвижимости в отношении которых исправлены ошибки в сведениях ЕГРН

Кадастровая стоимость определяется в соответствии с разделом XIII Методических указаний по алгоритмам, предусмотренным Методическими указаниями, с применением подходящей по виду использования объекта недвижимости модели оценки кадастровой стоимости на основе результатов последней ГКО, действовавших по состоянию на дату возникновения основания пересчета кадастровой стоимости

П. 5 Методических указаний

Информация о событиях, произошедших после даты определения кадастровой стоимости, не может быть использована для определения кадастровой стоимости, за исключением случаев ее использования для подтверждения тенденций, сложившихся на дату определения кадастровой стоимости.

Информирование об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости в межочередной период

Результаты рассмотрения обращения в рамках ст. 20 Закона о кадастровой оценке (разъяснения) направляются заявителю согласно указанному способу получения информации (п. 10 Приказа Росреестра от 06.08.2020 № П/0280)

Учреждение информирует заявителя о решении, принятом в рамках ст. 21 Закона о кадастровой оценке (ч. 17 ст. 21 Закона о кадастровой оценке)

Направление актов об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в соответствии со ст. 16 закона о кадастровой оценке в Управление Росреестра по АО и НАО и филиал ППК «Роскадастр» по АО и НАО

Размещение актов об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в соответствии со ст. 16 закона о кадастровой оценке на официальном сайте учреждения в разделе «Кадастровая оценка» в подразделе «Результаты ГКО» во вкладке «Акты об определении КС». (ч.7 ст. 16 Закона о кадастровой оценке)

Направление решения в Минимущество АО для внесения изменений в акт об утверждении результатов ГКО, если ошибка в основном туре ГКО (п. 1 ч. 20 ст. 21 Закона о кадастровой оценке)

Направление акта об определении кадастровой стоимости в Управление Росреестра по АО и НАО и филиал ППК «Роскадастр» по АО и НАО, если ошибка в КС, определенной по ст. 16 Закона о кадастровой оценке (п. 1 ч. 20 ст. 21 Закона о кадастровой оценке)

Иных способов информирования населения об изменении кадастровой стоимости законодательством в сфере ГКО не предусмотрено.

Размещение акта об определении кадастровой стоимости на сайте учреждения

Перечень государственных услуг, предоставляемых ГБУ АО «АрхОблКадастр» в соответствии со ст. 12, 20, 21, 22.1 Законом о кадастровой оценке

https://29bti.ru

29bti.ru



АрхОблКадастр

Об учреждении

Кадастровая оценка

Техническая инвентаризация

Геодезическая служба

Кадастровые работы

Архив

Контакты

- Термины и определения
- Этапы проведения ГКО
- Результаты ГКО
- Проект отчета о ГКО
- Акты об определении КС
- Информация для заявителей**
- Справочная информация

Декларации о характеристиках ОН

Разъяснения, связанные с определением КС

Исправление ошибок, допущенных при определении КС

Установление КС в размере рыночной стоимости

8-800-201-51-90,
21-44-61

info@29bti.ru

Подробная информация, а также формы заявлений, представлены на сайте
ГБУ АО «АрхОблКадастр»

29bti.ru

Обращение в ГБУ АО «АрхОблКадастр»

ГБУ АО
«АрхОблКадастр»

- с целью получения **разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости** после вступления в силу постановления Минимущества АО об утверждении результатов ГКО

- с целью **исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости** в течение пяти лет со дня внесения в ЕГРН сведений о соответствующей кадастровой стоимости

29bdt.ru
Государственное бюджетное учреждение Архангельской области
"ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"
8-800-201-51-90, 21-44-51
info@29bdt.ru

АрхОблКадастр
Об учреждении | Кадастровая оценка | Техническая инвентаризация | Геодезическая служба | Кадастровые работы | Архив | Контакты

Кадастровая оценка
Термины и определения
Этапы проведения ГКО
Результаты ГКО
Предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости
Проект отчета о ГКО
Акты об определении КС
Информация для заявителей
Справочная информация

Разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости
Исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости
Установление КС в размере рыночной стоимости

У АО «АрхОблКадастр» (далее - Учреждение) осуществляется прием обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, на основании положений ст. 20 Федерального закона от 07.02.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Закон о кадастровой оценке).

Учреждение осуществляет прием обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе, форма предоставления таких разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости:

1. Исправление ошибок, допущенных при определении КС
2. Установление КС в размере рыночной стоимости

Обращение о предоставлении разъяснений в обязательном порядке должно содержать:

1. фамилию, имя и отчество (последнее - при наличии), адрес места жительства физического лица, полное наименование, местонахождение юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего обращение о предоставлении разъяснений;
2. кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости.

Обращения о предоставлении разъяснений, не соответствующие требованиям, установленным ст. 20 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», не подлежат рассмотрению.

1. Подробная информация о процедуре обращения;

2. Формы обращений;

3. Ссылки на нормативно-правовые акты

Ошибки в сведениях ЕГРН

Исправляются через Росреестр

Рассмотрение заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости

Заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости

может быть подано при соблюдении одновременно двух условий:

1. в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета;
2. в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

ст. 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

1. Подробная информация о процедуре обращения;
2. Форма заявления;
3. Ссылки на нормативно-правовые акты

The screenshot shows the website <https://29bti.ru> with the URL **29bti.ru** in red. The page title is "Государственное бюджетное учреждение Архангельской области «ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»". The navigation menu includes: "Об учреждении", "Кадастровая оценка", "Техническая инвентаризация", and "Геодезическая". A dropdown menu is open under "Кадастровая оценка", listing: "Термины и определения", "Этапы проведения ГКО", "Результаты ГКО", "Проект отчета о ГКО", "Акты об определении КС", "Информация для заявителей", and "Справочная информация". A separate box highlights "Установление КС в размере рыночной стоимости". On the right, a section titled "Заявление кадастровой стоим..." contains text: "01.01.2023 в соответствии с постановлением Правительства Архангельской области (далее – Учреждение) осуществлена оценка объектов недвижимости в размере его рыночной стоимости. Рассмотрение заявлений осуществляется в рамках..." and "Заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости".

Чек-лист для проверки КС объекта недвижимости

Земельных участков (ЗУ)

- Вид разрешенного использования ЗУ в сведениях ЕГРН соответствует функциональному использованию ЗУ.
- Верная привязка ОКС к ЗУ в сведениях ЕГРН.
- Вид разрешенного использования ЗУ в сведениях ЕГРН соответствует назначению и функциональному использованию ОКС.

Зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, (ОКС)

- Назначение ОКС соответствует его назначению в сведениях ЕГРН.
- Наименование материал стен в сведениях ЕГРН соответствует информации о материале стен в технической документации на ОКС (техническому паспорту, техническому плану, разрешению на ввод ОКС в эксплуатацию, проектной документации, на основании которой ОКС введен в эксплуатацию.
- Год завершения строительства / год ввода в эксплуатацию в сведениях ЕГРН соответствует информации в технической документации на ОКС.
- Количество этажей в сведениях ЕГРН, соответствует сведениям в технической документации на ОКС.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



Сообщество Вконтакте
ГБУ АО «АрхОблКадастр»



Сообщество Вконтакте
Минимущества АО