Информация о возможности применения досудебных норм в рамках статей 20, 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 2Э7-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Закон № 237-Ф3), которые регулируют механизм порядка предоставления разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости и исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

В соответствии с требованиями части 1 статьи 22 Закона № 237-ФЭ, результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, 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 (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. При этом свою заинтересованность заявители должны подтверждать правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами на объект недвижимости, а также документами, подтверждающими основания для пересмотра кадастровой стоимости (Приложение № 1).

В случае возникновения вопросов, связанных с определением кадастровой стоимости Объекта оценки, **любое заинтересованное лицо** вправе обратиться в Учреждение в соответствии с требованиями ч. 2 ст. 20 Закона № 237-Ф3 с заявлением о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости. Заявление подается на каждый объект недвижимости отдельно. Примерная форма заявления находится на официальном сайте Учреждения (КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр» - Предоставление разъяснений по кадастровой стоимости). Поскольку государственная кадастровая оценка основана на методах массовой оценки и зачастую не учитывает индивидуальные характеристики объектов недвижимости, при формировании обращения рекомендуем приложить к заявлению фотоматериалы и документы, отражающие актуальные сведения объекта оценки, включая последние уточнения. В случае выявления несоответствий фактических технических характеристик объекта недвижимости, на основании которых была проведена кадастровая оценка, Учреждение рассмотрит возможность о внесении корректировки в кадастровую стоимость объекта и по результатам предоставит ответ (пункт 7 статьи 21 Закона № 237).

Кроме того, в силу требований части 9 статьи 21 Закона № 237-ФЭ, собственник вправе подать заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, с указанием на содержание ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, номеров страниц (разделов) отчета, на которых находятся такие ошибки, а также обоснованием отнесения соответствующих сведений, перечисленных в отчете, к ошибочным сведениям (указанное заявление можно подать в течение пяти лет со дня внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости).

Обращаем ваше внимание, что в случае исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, изменение кадастровой стоимости, полученной после исправления таких ошибок, может произойти как в сторону понижения, так и в сторону повышения. В случае повышения величины кадастровой стоимости ее применение начинается с 1 января,' следующего за годом вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (пункт 1 часть 2 статья 18 Закона № 237-Ф3).

Вышеперечисленные досудебные меры, предусмотренные статьями 20, 21 Закона № 237-Ф3 указаны в Приложении № 2.

**Дополнительно сообщаем, что рассмотрение Учреждением обращений в порядке статей 20, 21 Закона № 2Э7-ФЗ осуществляется БЕСПЛАТНО, а также предоставление Отчетов о рыночной стоимости объектов недвижимости действующим законодательством не предусмотрено.**

Формы обращений по статьям 20 и 21 Закона № 2Э7-ФЗ находятся на официальном сайте Учреждения. Место приема и выдачи документов находится по адресу: 672010, г. Чита, ул. Столярова, 42, пом. 2, контактный телефон: 8 (3022) 41-02-45, адрес электронной почты: [zabocenka@mail.ru](mailto:zabocenka@mail.ru).

В случае несогласия с пересмотренной кадастровой стоимостью, в соответствии со статьей 22 указанного Федерального закона, собственник вправе оспорить кадастровую стоимость объекта недвижимости в комиссии или суде (Приложение № 3).

Место приема и выдачи документов по работе Комиссии находится по адресу: 672010, г. Чита, ул. Столярова, 42, пом. 2, контактный телефон: 8 (3022) 41-00-05, адрес электронной почты: [kpo@zab-geo.ru](mailto:kpo@zab-geo.ru).

Приложение 1.

**Документы, подтверждающие, что результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности физических**

**и юридических лиц**

|  |  |
| --- | --- |
| **Субъект** | **Документ, подтверждающий право на обращение** |
| Собственник | Свидетельство о праве собственности и/или выписка из ЕГРН |
| Лицо, ранее владевшее объектом недвижимости на праве собственности (бывший собственник) | Свидетельство о праве собственности и/или выписка из ЕГРН и/или договор купли-продажи |
| Участник долевой собственности | Свидетельство о праве собственности и/или выписка из ЕГРН |
| Арендатор | Договор аренды недвижимости, арендная плата по которому рассчитывается исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости |
| Лицо, имеющее исключительное право выкупа земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности - граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках. | Свидетельство о праве собственности на здание, строение, сооружение, расположенное на земельном участке и/или выписка из ЕГРН, договор аренды земельного участка |
| Лицо, владеющее объектом недвижимости на праве постоянного (бессрочного) пользования | Государственный акт (распоряжение) о предоставлении лицу земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления, и/или выписка из ЕГРН |
| Лицо, владеющее объектом недвижимости на праве пожизненного наследуемого владения | Государственный акт (распоряжение) о предоставлении лицу земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления, и/или выписка из ЕГРН |
| Наследники | Справка об открытии наследственного дела |

Приложение 2.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Досудебные меры, предусмотренные Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЭ «О государственной кадастровой оценке»** | | | |
| **Обращения (заявления) в ГБУ** | **Обращение о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости ст. 20 Закона № 2Э7-ФЗ** | | **Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости ст. 21 Закона № 237-Ф3** |
| **Кто может подать обращение (заявление)** | Любые заинтересованные юридические и физические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления (часть 4 статьи 20 Закона № 237-ФЭ) | | Любое юридическое и физические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления (часть 5 статьи 21 Закона № 2Э7-ФЗ) |
| **Суть заявления** | Только разъяснение о том, как посчитана кадастровая стоимость | При выявлении технической ошибки Учреждение исправляет ее в рамках п. 7 ст. 20 Закона № 237-ФЭ | Только ошибки, допущенные при определении кадастровой  стоимости |
| **Риск увеличения кадастровой стоимости** | Не имеется | Имеется, однако увеличение значения кадастровой стоимости вступит в силу только с 1 января следующего года | Имеется, однако увеличение значения кадастровой стоимости вступит в силу только с 1 января следующего года |
| **Форма обращения (заявления)** | Форма предоставления разъяснений утв. приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0280 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений». Ссылка: <https://clck.ru/34FNPt> | | Форма заявления утв. приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0286 «Об утверждении формы заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, требований к заполнению заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости».  Ссылка: <https://clck.ru/34FNOU> |
| **Срок рассмотрения** | 30 дней | | 45 дней |
| **Затраты при подаче заявления (обращения)** | Рассмотрение обращений (заявлений) проводится БЕСПЛАТНО.  **Предоставление Отчета о рыночной стоимости** объектов недвижимости действующим законодательством не  **предусмотрено.** | | |

Приложение 3.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Оспаривание кадастровой стоимости, предусмотренное Федеральным законом от 03.07.2016 № 2Э7-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»** | | | |
| **Наименование**  **заявления** | **Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости ст. 22 Закона № 2Э7-ФЗ** | | **Установление КС в размере рыночной стоимости ст. 22.1 Закона № 2Э7-ФЗ** |
| **Получатель**  **заявления** | **Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения КС на территории Забайкальского края** | **Суд** | В настоящее время субъект Российской Федерации в лице Забайкальского края не перешел к новому порядку работы по применению статьи 22.1 Закона № 237 - ФЗ, а продолжает работу в рамках действия |
| **Кто может подать обращение (заявление)** | Физические, юридические лица, органы государственной власти, органы местного самоуправления, если результаты определения КС затрагивают их права или обязанности (ч.1 ст. 22 Закона № 237-ФЭ) | | статьи 22 Закона № 237-Ф3. |
| **Затраты при подаче заявления** | На подготовку отчёта о рыночной стоимости объекта недвижимости. | Судебные расходы: на подготовку отчета о рыночной стоимости объекта недвижимости, уплата государственной пошлины при подаче административного искового заявления, оплата судебной экспертизы по определению рыночной стоимости объекта недвижимости, расходы на оказание юридических услуг. |  |
| **Срок рассмотрения** | 30 дней | Более 30 дней |  |