ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ В КОМИССИЮ ПО РАССМОТРЕНИЮ СПОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Вступивший в силу Федеральный закон от 22.07.2010 №167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установил, в том числе возможность оспаривания результатов государственной кадастровой оценки, путем обращения в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - Комиссия). Положения Федерального закона №167-ФЗ, в части рассмотрения споров в Комиссии, применяются к государственной кадастровой оценке земель, договоры на проведение которой были заключены после истечения шестидесяти дней после дня официального опубликования настоящего Федерального закона. С учетом вышеупомянутого положения в настоящее время Комиссия рассматривает споры по результатам определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, утвержденным следующими Постановлениями Правительства Нижегородской области:

* Постановлением Правительства Нижегородской области №331 от «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Нижегородской области»,
* Постановлением Правительства Нижегородской области №863 от «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенного пункта города Кстово Кстовского района Нижегородской области»,
* Постановлением Правительства Нижегородской области от 28 декабря 2011 года № 1095 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Нижегородской области».

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона, от 29.07.1998 №135-Ф3 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями от 21.07.2014; далее - Закон об оценке) предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде и Комиссии. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или Комиссии.

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии с Приказом Росреестра от 06.02.2012 №П/49 (с изменениями, внесенными Приказом Росреестра от 29.09.2014 №П/448) на территории Нижегородской области создана комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. В состав комиссии вошли по одному представителю органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, органа кадастрового учета, Национального совета по оценочной деятельности. Деятельность комиссии регламентируется Приказом Минэкономразвития РФ от 04.05.2012 № 263 «Об утверждении Порядка создания работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22.02.2011 № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».

Для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссии юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, и органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее - Заявители), обращаются в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее - Заявление).

Заявление может быть подано в Комиссию в период с даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или в соответствии со статьей 24.19 Закона об оценке, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

С заявлением о пересмотре кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в комиссию могут обратиться юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

С заявлением о пересмотре кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в комиссию могут обратиться юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления, в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.