

Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости недвижимости в Комиссии при Росреестре

Общие положения об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в комиссии при Росреестре установлены Законом об оценочной деятельности (статьи 24.18 и 24.20). Кроме того в настоящее время действует утвержденный приказом Минэкономразвития России Порядок создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Порядок создания и работы комиссии)^[1].

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости создается при территориальном органе Росреестра в соответствующем субъекте Российской Федерации. В каждом субъекте Российской Федерации создается одна постоянно действующая комиссия.

В случае, если рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости более чем на тридцать процентов, комиссия принимает решение об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости, за исключением случаев, если заявителем представлено положительное экспертное заключение (если отчет об оценке рыночной стоимости составлен оценщиками, являющимися членами разных саморегулируемых организаций оценщиков, - положительные экспертные заключения соответствующих саморегулируемых организаций оценщиков), соответствующее требованиям, установленным к нему законодательством Российской Федерации, и содержание и оформление отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости соответствуют требованиям статьи 11 Закона об оценочной деятельности, требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки^[2] (пункт 20 Порядка создания и работы комиссии).

Согласно статье 11 Закона об оценочной деятельности, итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет).

Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки,

используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В отчете должны быть указаны: дата составления и порядковый номер отчета; основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки; сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков; цель оценки; точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки; стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата; дата определения стоимости объекта оценки; перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет также может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа), подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, отчет подлежит опубликованию в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

⁰¹ Приказ Минэкономразвития России от 4 мая 2012 г. № 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения

кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».

^[2] См. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Источник: <https://alexeyborisov.ru/text/426/>