

1. «Где можно ознакомиться с информацией об объектах недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке?»

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон) государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на принятие соответствующего решения (далее – Уполномоченный орган).

Распоряжениями Правительства Ленинградской области от 27.10.2017 № 565-р «О проведении государственной кадастровой оценки в Ленинградской области» и от 27.12.2018 № 727-р «О проведении государственной кадастровой оценки в Ленинградской области» (далее – Распоряжения № 565-р и 727-р) установлено проведение в 2019 и 2020 годах в Ленинградской области государственной кадастровой оценки земельных участков. В дальнейшем планируется проведение государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, расположенных на территории Ленинградской области.

В соответствии со статьей 13 Закона перечень подлежащих государственной кадастровой оценке объектов недвижимости (далее – Перечень), формируется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее – орган регистрации прав), на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки.

Порядок формирования и предоставления Перечня, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в Перечне, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 74.

В Перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) обо всех объектах недвижимости, указанных в решении о проведении государственной кадастровой оценки, актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости.

При формировании Перечня учитываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, предусмотренные частями 4 и 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в ЕГРН, за исключением сведений, указанных в пунктах 4, 5, 7, 20, 25 части 4 и в пунктах 19, 20, 22, 23 части 5 указанной статьи.

Определение кадастровой стоимости осуществляется ГБУ ЛО ЛенКадОценка» в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания).

В соответствии пунктом 3.1 Методических указаний вид использования объектов недвижимости, содержащихся в Перечне, определяется по согласованию с Уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, на основе письменного подтверждения указанных органов.

В соответствии с частью 7 статьи 14 Закона по итогам определения кадастровой стоимости Учреждением составляется проект отчета, содержащий в том числе информацию об объектах недвижимости, включенных в Перечень (кадастровые номера, адреса (при наличии), характеристики объектов недвижимости, содержащихся в Перечне).

Согласно части 12 статьи 14 Закона орган регистрации прав размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения и материалы, содержащиеся в проекте отчета, а также сведения о месте размещения таких документов на официальном сайте ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» на шестьдесят дней для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости.

Следует отметить, что процедура предоставления ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» информации в отношении объектов недвижимости, включенных в Перечень, нормативными правовыми актами, регулирующими сферу государственной кадастровой оценки, в период до публикации проекта отчета не предусмотрена.

Таким образом, получить информацию об объектах недвижимости, включенных в Перечень, возможно только после размещения проекта отчета на официальном сайте ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» и фонде данных государственной кадастровой оценки.

2. «Как в настоящее время определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости?»

В настоящее время (до момента утверждения результатов государственных кадастровых оценок объектов недвижимости в соответствии с Распоряжениями № 565-р и 727-р, проведенных Учреждением) при включении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, а также в случаях осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением качественных и (или) количественных характеристик объекта недвижимости, в связи с образованием или созданием объектов недвижимости, определение кадастровой стоимости осуществляет филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ленинградской области.

Таким образом, за разъяснениями, связанными с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости, необходимо обращаться в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ленинградской области.

Обращаем внимание на то, что ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» предоставляет разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости, и рассматривает обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, только в отношении результатов государственной кадастровой оценки, выполненной самим Учреждением, и не отвечает за результаты ранее проведенных на территории Ленинградской области государственных кадастровых оценок, действующих в настоящий момент.

3. «Куда обращаться в случае несогласия с действующими в настоящее время результатами определения кадастровой стоимости?»

В настоящее время (до момента утверждения результатов государственных кадастровых оценок объектов недвижимости в соответствии с Распоряжениями № 565-р и 727-р, проведенных Учреждением) результаты определения кадастровой стоимости в рамках государственной кадастровой оценки, проведенной

в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», могут быть оспорены юридическими 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, в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Ленинградской области, и в суде.

4. «Может ли ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» провести государственную кадастровую оценку объектов недвижимости по обращению правообладателя?»

В соответствии с Законом государственная кадастровая оценка проводится только по решению Уполномоченного органа (Правительства Ленинградской области).

Таким образом, ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» не проводит государственную кадастровую оценку объектов недвижимости по заявлению правообладателей соответствующих объектов недвижимости.