

Департамент государственного имущества
и земельных отношений Забайкальского края
Красное государственное бюджетное учреждение
по архивно-информационному
и геопространственному обеспечению
«Забайкальский архивно-геоинформационный центр»
(КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр»)
672010, Забайкальский край, г. Чита, ул. Стоярова, 42, пом. 2
тел.: 8(302-2)26-47-21, тел./факс: 8(302-2)32-38-94
e-mail: zab-geo@yandex.ru, http://zab-geo.ru
ИНН/КПП 7536148555/753601001
ОКПО 12649987, ОГРН 1147536019069

21.11.2023 № 470

Главам, руководителям
органов местного самоуправления
муниципальных районов и округов,
городских округов
Забайкальского края

Уважаемые коллеги!

КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр» (далее – Учреждение) в целях повышения качества информирования населения о возможности применения досудебных норм в рамках статей 20, 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ), которые регулируют механизм порядка предоставления разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости и исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, **просит довести до сведения собственников, арендаторов объектов недвижимости**, расположенных на территории муниципального образования, следующую информацию.

В соответствии с требованиями части 1 статьи 22 Закона № 237-ФЗ, 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-ФЗ 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-ФЗ, 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-ФЗ).

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

Дополнительно сообщаем, что рассмотрение Учреждением обращений в порядке статей 20, 21 Закона № 237-ФЗ осуществляется БЕСПЛАТНО, а также предоставление Отчетов о рыночной стоимости объектов недвижимости действующим законодательством не предусмотрено.

Формы обращений по статьям 20 и 21 Закона № 237-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.

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.

Учреждение рекомендует Вам разместить информацию, указанную в приложениях №№ 1, 2, 3 на информационных стендах администраций муниципальных образований для более широкого обозрения заинтересованными лицами.

Приложение:

1. Перечень документов, подтверждающих, что результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности физических и юридических лиц на 1 л. в 1 экз.;
2. Досудебные меры, предусмотренные Законом № 237-ФЗ, на 1 л. в 1 экз.
3. Оспаривание кадастровой стоимости, предусмотренное Законом № 237-ФЗ, на 1 л., в 1 экз.

Руководитель



Б.Д. Жамбалов

**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

**Досудебные меры,
предусмотренные Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ
«О государственной кадастровой оценке»**

Обращения (заявления) в ГБУ	Обращение о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости ст. 20 Закона № 237-ФЗ	Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости ст. 21 Закона № 237-ФЗ
Кто может подать обращение (заявление)	Любые заинтересованные юридические и физические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления (часть 4 статьи 20 Закона № 237-ФЗ)	Любое юридическое и физические лица, органы государственной власти и органы местного самоуправления (часть 5 статьи 21 Закона № 237-ФЗ)
Суть заявления	Только разъяснение о том, как посчитана кадастровая стоимость	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
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://elck.ru/34FNPI	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://elck.ru/34FNQU
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.	

**Оспаривание кадастровой стоимости,
предусмотренное Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ
«О государственной кадастровой оценке»**

Наименование заявления	Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости ст. 22 Закона № 237-ФЗ		Установление КС в размере рыночной стоимости ст. 22.1 Закона № 237-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 статьи 22 Закона № 237-ФЗ.
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-ФЗ)		
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	