

Департамент государственного имущества
и земельных отношений Забайкальского края
Краевое государственное бюджетное учреждение
по архивно-информационному
и геопространственному обеспечению
«Забайкальский архивно-геоинформационный центр»
(КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр»)
627010, Забайкальский край, г. Чита, ул. Столорова, 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

26.04.2023 № 103

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

Уважаемые коллеги!

КГБУ «ЗабГеоИнформЦентр» (далее – Учреждение) информирует Вас об увеличении обращений арендаторов недвижимого имущества в Комиссию по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости на территории Забайкальского края (далее – Комиссия) в рамках статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ) по оспариванию результатов кадастровой стоимости на основании представляемых договоров аренды по результатам торгов, проводимых в форме аукциона. При этом обращаем ваше внимание на возможность применения досудебных норм в рамках статей 20, 21 Закона № 237, которые регулируют механизм порядка предоставления разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости и исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Учреждение **просит донести 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 условии, если в договорах аренды определен размер платы в зависимости от кадастровой стоимости, а также порядок изменения такой платы в случае пересмотра кадастровой стоимости, то в таких случаях арендатор имеет право на пересмотр кадастровой стоимости объекта недвижимости, поскольку затрагиваются права арендатора и **его обращение в Комиссию является целесообразным**.

В том случае, если размер арендной платы по договору аренды государственного или муниципального имущества не является регулируемым и определяется по результатам проведения торгов, соответственно, **обращение**

арендатора в Комиссию является нецелесообразным, поскольку на определенный по результатам торгов размер арендной платы не влияет изменение кадастровой стоимости арендованных участков (пункт 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», по смыслу пункта 4 статьи 447 ГК РФ).

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. 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 20 Закона № 237).

Кроме того, в силу требований пункта 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).

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: zabosenka@mail.ru.

И только 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.

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.

Приложение: информационная таблица на 1 л. в 1 экз.

И.о. руководителя



Л.Ю. Букина