

Информационное письмо

Опубликованы предварительные результаты государственной кадастровой оценки в Москве и Московской области.

2 октября 2018

Уважаемые дамы и господа!

Информируем Вас о публикации предварительных результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных в Москве и Московской области.

1 Опубликованные результаты

В настоящее время уполномоченными бюджетными учреждениями Москвы и Московской области проводится государственная кадастровая оценка объектов недвижимости по новым правилам, установленным федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» («Закон о кадастровой оценке»). Статьей 14 Закона о кадастровой оценке предусмотрено опубликование предварительных результатов оценки с возможностью подачи замечаний на сделанные расчеты правообладателями недвижимости.

На основании приведенных положений были опубликованы предварительные результаты оценки в Москве и Московской области. Информация о новой стоимости каждого объекта недвижимости размещена на сайте Росреестра.

Мы рекомендуем изучить подготовленные проекты отчетов и оценить целесообразность подачи замечаний к ним, если при проведении оценки были допущены ошибки.

2 Возможности оспаривания предварительных результатов

Часть 15 статьи 14 Закона о кадастровой оценке предусматривает, что замечания к промежуточным отчетам могут быть поданы в бюджетное учреждение, ответственное за проведение оценки, непосредственно или через МФЦ.

В Москве функция кадастровой оценки и рассмотрения замечаний к отчетам передана ГБУ «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования», в Московской области – ГБУ «Центр Кадастровой Оценки». Крайний **срок подачи замечаний** в отношении объектов,

расположенных в Москве, - **6 ноября 2018 года**, в Московской области – **2 ноября 2018 года**.

С учетом правил подачи и рассмотрения замечаний, с нашей точки зрения, данный способ защиты актуален только в случае, если бюджетное учреждение допустило **фактическую ошибку при определении кадастровой стоимости**, например, в площади объекта, виде разрешенного использования участка или здания.

Существенная часть споров о кадастровой стоимости объектов недвижимости связана с завышением удельного показателя кадастровой стоимости в отношении определенной территории, когда все фактические характеристики объекта определены верно. Споры относительно **нерыночности таких показателей не могут быть разрешены в формате замечаний** к предварительным отчетам. В случае завышения удельной кадастровой стоимости адекватным способом защиты для правообладателя будет обращение в суд или комиссию Росреестра по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, определенной на основании отчета об оценке.

Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с Законом о кадастровой оценке для юридических лиц перестает быть обязательным досудебный порядок оспаривания стоимости. По правилам, которые будут применяться с 2019 года, организации смогут сразу обращаться в суд, что должно ускорить и упростить процедуру оспаривания кадастровой стоимости.

Надеемся, предоставленная информация окажется для Вас полезной. Если кто-то из Ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте нам его электронный адрес в

ответ на это сообщение. Если Вы хотите больше узнать о нашей Практике Недвижимости, пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме — мы будем рады направить Вам наши материалы.

Примечание: Обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с Партнером АЛРУД

С уважением,
Юридическая фирма АЛРУД



**Андрей
Жарский**

Партнер

Энергетика, природные ресурсы и инфраструктура,
Недвижимость,
Корпоративное право /
Слияния и поглощения
E: andrey.zharskiy@alrud.com