

ИНСТРУКЦИЯ

ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ СОБСТВЕННИКУ/АРЕНДАТОРУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ?

(как подать обращение об исправлении ошибок,
допущенных при определении кадастровой стоимости)

1. Запросить актуальные выписки из ЕГРП на объекты недвижимости (помещения, сооружения, единый недвижимый комплекс, земельные участки, объекты незавершенного строительства, машино-место, здания и т.д.) и проверить наличие объектов по публичной кадастровой карте (<https://pkk5.rosreestr.ru/>).

2. Уточнить размер налоговых (налог на имущество, арендная плата и т.д.) и неналоговых обязательств по объектам недвижимости за 2018 год.

3. Проверить объект в отчёте об итогах государственной кадастровой оценки на сайте ГБУ СК «Ставкрайимущество» (<http://gupski.ru/>) либо перейти по ссылке на вкладку «Узнать кадастровую стоимость» http://gupski.ru/?page_id=2308:

Если объект недвижимости отсутствует в отчёте – необходимо обратиться к выписке из ЕГРП и проверить, поставлен ли объект на учет на 01.01.2019 г., после чего вам необходимо обратиться в один из территориальных отделов Управления Росреестра по Ставропольскому краю (<http://www.stavreg.ru/>) или обратиться за дополнительной консультацией в ГБУ СК «Ставкрайимущество» (тел: (8652) 94-66-29) или в аппарат Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ставропольском крае (тел: (8652) 30-62-40, сайт: (<http://ombsk.biz/>))

4. Оценить изменение кадастровой стоимости:

Если вы не согласны с кадастровой стоимостью (неприемлемая стоимость для бизнеса), то Вам необходимо подготовить обращение об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости по ценовым факторам, влияющим на кадастровую оценку. Рассматривает обращения об исправлении ошибок ГБУ СК «Ставкрайимущество».

Обращение об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, должно содержать:

1) фамилию, имя и отчество (последнее - при наличии) физического лица, полное наименование юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего обращение об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

2) кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого подается обращение об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

3) суть обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, с указанием (по желанию) номеров страниц отчета, на которых содержатся соответствующие ошибки;

4) информацию о необходимости предоставления разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости.

С примерным перечнем ценообразующих факторов земельных участков и объектов капитального строительства вы можете ознакомиться в Приложении № 3 приказа Минэкономразвития от 12.05.2017 № 226 (<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201705300005?index=0&rangeSize=1>).

Направить документы в ГБУ СК «Ставропольское государственное имущество» вы можете:

- в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг в СК

- через территориальные офисы ГБУ СК «Ставропольское государственное имущество»

- посредством почтового отправления в адрес ГБУ СК «Ставропольское государственное имущество» (355012, г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 192)

- через сайт ГБУ СК «Ставропольское государственное имущество» (<http://gupski.ru/>)

При заполнении информации, содержащей суть обращения об исправлении ошибок, рекомендуется привлечь специалиста по кадастровой оценке (не обязательно).

Наиболее частые ошибки в государственной кадастровой оценке: обратите внимание на физические характеристики объекта: площадь, объем, высота и тд.

В обоснования ваших замечаний необходимо приложить подтверждающие документы: свидетельство о праве собственности, разрешение на ввод в эксплуатацию и иные документы.

ОБРАЩАЕМ ВАШЕ ВНИМАНИЕ, что при подаче обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, на данном этапе отчет об оценке рыночной стоимости НЕ ТРЕБУЕТСЯ.

Для уменьшения срока обработки вашего обращения желательно приложить цветные фотокопии документов или цветные сканы оригиналов документов.

В случае, если вы хотите привлечь к рассмотрению обращения Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ставропольском крае, Вам необходимо направить обращение по форме (приложение в конце инструкции). Также вам необходимо приложить обращение в ГБУ СК «Ставкрайимущество» об исправлении ошибок, и документ, подтверждающий отправку такого обращения (копии или фотографии расписки о приеме документов в МФЦ, документ со штампом ГБУ СК «Ставкрайимущество», иной документ, подтверждающий отправку). Обращение в адрес Уполномоченного направляется на адрес электронной почты: ombudsman@stavkray.ru

5. Результат рассмотрения обращений можно проверить во вкладке «Ознакомиться с рассмотрением поданных обращений» http://gupski.ru/?page_id=2939 не ранее чем через 30 дней с момента подачи обращения

ОБРАЩАЕМ ВАШЕ ВНИМАНИЕ, что обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, могут быть поданы и после 11.10.2019, но не ранее даты утверждения государственной кадастровой оценки (это должно случиться не позднее 30.11.2019 г.).

Если вы не удовлетворены результатами рассмотрения обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости и кадастровая стоимость объекта недвижимости по-прежнему является неприемлемой для вас, то вы имеете право оспорить результаты определения кадастровой стоимости в специальной Комиссии, созданной при министерстве имущественных отношений Ставропольского края.

Это можно сделать на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату определения его кадастровой стоимости.

В состав Комиссии войдут: Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Ставропольском крае, представитель министерства имущественных отношений Ставропольского края, представитель Росреестра и другие лица.

К заявлению об оспаривании прилагаются:

1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

2) копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

3) отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

Соответствующие отчеты готовятся независимыми оценщиками в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Если вы не удовлетворены решением Комиссии у вас есть право обратиться в суд в установленном законом порядке.

ОБРАЗЕЦ обращения к Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Ставропольском крае

Уполномоченному по защите
прав предпринимателей в
Ставропольском крае

К.А.Кузьмину

ФИО (данные ИП или организации)
Адрес
Контактный номер телефона
e-mail

Уважаемый Кирилл Александрович!

Ознакомившись с проектом отчёта об итогах государственной кадастровой оценки считаю, что кадастровая стоимость объекта недвижимости (*указать объект, кадастровую стоимость до 01.01.2019 года и новую кадастровую стоимость*) завышена.

В связи с этим направляю замечания по форме.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 07.05.2013 г. № 78 «Об Уполномоченных по защите прав предпринимателей в Российской Федерации», ст. 8 Закона Ставропольского края от 25.12.2014 г. № 127-кз «Об Уполномоченном по защите прав предпринимателей в Ставропольском крае» прошу защитить права и законные интересы (*указать субъект предпринимательской деятельности*) и оказать содействие в устранении ошибок при определении кадастровой стоимости.

Приложение: 1. Замечания на __ л. в 1 экз.

2. Документ, подтверждающий отправку замечаний в ГБУ СК «Ставкрайимущество» на __ л. в 1 экз.

Дата
Подпись