

Рекомендации
о порядке действий юридических и физических лиц по изменению
определенной Учреждением кадастровой стоимости объектов
недвижимости, если кадастровая стоимость затрагивает права или
обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов
местного самоуправления в отношении объектов недвижимости,
находящихся в государственной или муниципальной собственности

Действия собственника объекта недвижимости в случае выявления в сведениях Единого государственного реестра недвижимости недостоверной информации о характеристиках принадлежащих им объектов недвижимости либо отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости информации о характеристиках объектов недвижимого имущества (наименование, материал стен, площадь, этажность, год постройки, сведения о родительском объекте):

1. Недостоверная информация о характеристиках объектов недвижимого имущества в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

Причинами может являться наличие технической либо реестровой ошибки в сведениях ЕГРН.

Путь устранения: исправление технической ошибки в сведениях ЕГРН либо осуществление государственного кадастрового учета изменений в связи с исправлением реестровой ошибки в сведениях ЕГРН.

* **Техническая ошибка** - описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом регистрации прав (далее - Росреестр) при внесении сведений в ЕГРН и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН.

Выявление: сравнение данных, содержащихся в выписке из ЕГРН и техническом паспорте (изготавливался до 01.01.2013), техническом плане объекта недвижимого имущества.

Необходимые действия: обратиться в Росреестр с заявлением об исправлении технической ошибки, приложив документ, подтверждающий наличие такой ошибки в сведениях ЕГРН (технический паспорт, технический план объекта недвижимости, содержащие достоверные сведения).

Срок исправления Росреестром: 3 рабочих дня с последующим уведомлением заявителя.

* **Реестровая ошибка** - воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в техническом паспорте (изготовленном до 01.01.2013), в техническом плане, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы (кадастровым инженером) или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в Росреестр

иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Выявление: сравнение фактических характеристик объекта (этажность, материал стен) со сведениями, содержащимися в выписке из ЕГРН и техническом паспорте, техническом плане объекта недвижимости.

Необходимые действия:

1 этап: исправить ошибку в документе, на основании которого недостоверные сведения были внесены в ЕГРН – обратиться к кадастровому инженеру для проведения кадастровых работ и изготовления технического плана объекта недвижимого имущества (с указанием в нем на то, что технический план подготовлен в целях исправления реестровой ошибки) либо к лицу или в орган, допустившие ошибку в документе, направленном в Росреестр.

2 этап: обратиться в Росреестр с заявлением о государственном кадастровом учете изменений в связи с исправлением реестровой ошибки, приложив изготовленный кадастровым инженером технический план или соответствующий документ, содержащий достоверные сведения об объекте недвижимости.

Срок исправления Росреестром: 5 рабочих дней с последующим уведомлением заявителя и выдачей выписки из ЕГРН.

2. Отсутствие информации о характеристиках объектов недвижимого имущества в сведениях ЕГРН.

Путь устранения: осуществление государственного кадастрового учета в связи с изменением характеристик объекта недвижимости.

Необходимые действия:

1 этап: обратиться к кадастровому инженеру для изготовления технического плана объекта недвижимого имущества, содержащего недостающие характеристики объекта недвижимости.

2 этап: обратиться в Росреестр с заявлением о государственном кадастровом учете изменений в связи с внесением сведений об объекте недвижимости, приложив технический план, содержащий недостающие характеристики объекта недвижимости.

Срок внесения изменений Росреестром: 5 рабочих дней с последующим уведомлением заявителя и выдачей выписки из ЕГРН.

Способы подачи заявлений и документов в Росреестр:

- через любой офис многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ);

- в электронном виде с помощью учетной записи Единого портала госуслуг через сервис «Личный кабинет правообладателя», ссылка на который содержится на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - <https://rosreestr.ru/eservices/real-estate-registration>.

ВАЖНО: характеристики, сведения об объектах недвижимого имущества могут быть основными и дополнительными:

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, капитального ремонта, перепланировки помещений.

К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах.

- Материал стен, площадь, этажность, год постройки, сведения о родительском объекте – основные сведения об объекте недвижимого имущества;

- Назначение, наименование здания, строения – дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества.

Основные сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в ЕГРН на основании подготовленного кадастровым инженером технического плана объекта недвижимого имущества.

* Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

Дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в ЕГРН на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Необходимо отметить, что:

Внесение изменений в сведения ЕГРН о наименовании здания, сооружения в соответствии с его фактическим использованием возможно по заявлению собственника такого объекта недвижимости только на основании имеющегося разрешения на ввод объекта в эксплуатацию после завершения строительства/реконструкции. При отсутствии разрешения такое внесение изменений невозможно.

Исключение из ЕГРН сведений о наименовании здания, сооружения или помещения возможно по заявлению собственника такого объекта недвижимости с обязательным одновременным внесением сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости.

После внесения уточненных сведений в ЕГРН сведения об объекте недвижимости с измененной характеристикой в порядке

межведомственного информационного взаимодействия поступят в ОГБУ «Бюро технической инвентаризации и государственной кадастровой оценки» для пересчета кадастровой стоимости объекта недвижимости по новым характеристикам.

Юридические лица и физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе обратиться в Учреждение: с обращением о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости для выявления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости; заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости и/или Заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

3. Заявитель направляет обращение за разъяснениями, связанными с определением кадастровой стоимости, в простой письменной форме, в обязательном порядке содержащее:

1) фамилию, имя и отчество, адрес места жительства физического лица, полное наименование, местонахождение юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего Обращение;

2) кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости.

Заявление может быть подано лично Учреждение по адресу: г. Ульяновск, ул. Спасская, д.8, 3 этаж, каб. 329, часы приема по будням с 9.00 до 12.00 или электронно по адресу: info@gko73.ru.

По результатам рассмотрения обращения ОГБУ «БТИГКО» предоставляет разъяснения по форме, установленной приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в течение 30 календарных дней.

4. В случае выявления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости заявителю необходимо представить в Учреждение следующие документы:

1. заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, подготовленное в соответствии с требованиями Приказа Росреестра от 06.08.2020 № П/0286 (Приложение 1);

2. документы, подтверждающие наличие ошибок.

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

1) фамилию, имя и отчество физического лица, полное наименование юридического лица, номер контактного телефона, почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего Заявление;

2) кадастровый номер объекта недвижимости (объектов недвижимости);

3) указание на содержание ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, с указанием (при необходимости) номеров страниц

(разделов) отчета, на которых находятся такие ошибки, а также обоснование отнесения соответствующих сведений, указанных в отчете, к ошибочным сведениям.

Форма Заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, утверждена 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» (Приложение №1).

К Заявлению об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, могут быть приложены документы, подтверждающие наличие указанных ошибок, или иные документы, содержащие сведения о характеристиках объекта недвижимости.

Учреждение, в рамках рассмотрения заявления об ошибке, делает запросы для подтверждения сведений, указанных в Заявлении. В случае отсутствия подтверждающих сведений выносится решение об отказе в пересчете кадастровой стоимости объекта. В то же время Заявитель в рамках подачи Заявления об исправлении ошибки по учету признака аварийного или ветхого состояния вправе приложить документ, подтверждающий наличие данного признака: техническое заключение проектной организации, подтверждающее наличие аварийного или ветхого состояния здания.

5. Установление кадастровой стоимости в размере рыночной.

Для установления кадастровой стоимости в размере рыночной заявитель представляет следующие документы:

- заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;
- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, составленный на электронном носителе в форме электронного документа;
- выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- доверенность, удостоверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации, если заявление подается представителем заявителя.

Форма Заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости утверждена приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0287 «Об утверждении форм заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и документов, формируемых в связи с рассмотрением такого заявления, требований к их заполнению, требований к формату таких заявления и иных документов в электронной форме» (Приложение №2).

По результатам рассмотрения Заявления ОГБУ «БТИГКО» принимает следующие решения:

- решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;

- решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости.

Максимальный срок исполнения – в течение тридцати дней со дня его поступления Заявления.

6. В случае несогласия с включением объектов недвижимого имущества в перечни объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, правообладатель вправе обратиться в Министерство имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области лично или посредством почтового отправления (прием заявителей осуществляется ежедневно (кроме субботы и воскресенья) с 9.00 до 18.00 часов (перерыв с 13.00 до 14.00 часов)) по адресу: 432027, г. Ульяновск, ул. Энгельса, д. 60а с заявлением об определении вида фактического использования объекта недвижимого имущества, с документами, подтверждающими несоответствие объекта недвижимого имущества критериям, установленным статьёй 378² Налогового кодекса Российской Федерации.

Рассматривать вопросы о соответствии или несоответствии объектов недвижимого имущества критериям, предусмотренным статьёй 378² Налогового кодекса Российской Федерации, на основании поступивших заявлений уполномочена комиссия по рассмотрению вопросов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как их кадастровая стоимость.