

В 2020 году состоялось 9 заседаний Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Республике Адыгея, на которых рассматривалось 20 заявлений, поданных по основанию «установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость». В заявлениях оспаривалась кадастровая стоимость, установленная в отношении 14 земельных участков, 5 зданий и 28 помещений. По результатам рассмотрения, представленных документов, Комиссией в 11 случаях было принято решение об отклонении заявлений, в 5 случаях комиссия приняла решение удовлетворить заявления и установить кадастровую стоимость равную рыночной стоимости, 1 заявление отозвано заявителем до рассмотрения, 3 заявления находятся на рассмотрении. Решения об отказе принимались, прежде всего, в связи с несоответствием представленных отчетов об оценке объекта недвижимости требованиям ст.24.18 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» п.5,13 утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299, требованиям Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» п.22 «б», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611. Заявлений по основанию «недостоверность сведений об объекте не-движимости, использованных при определении его кадастровой стоимости» в Комиссию не поступало. Анализ работы комиссии показал, что 73% обращений имели целью установление кадастровой стоимости в размере рыночной в отношении объектов капитального строительства. При этом в комиссию в основном обращались юридические лица - 88% от всех обращений, и 12% составили обращения физических лиц. Незначительное количество обращений физических лиц объясняется положениями действующего законодательства Российской Федерации в сфере оценочной деятельности, которыми определено что оспаривание физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости возможно непосредственно в судебном порядке, при этом предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Для юридических лиц досудебное обжалование в комиссии обязательно.