**Доклад**

**« О деятельности комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Республики Хакасия и полномочиях Управления по осуществлению государственного земельного надзора, в том числе по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства при осуществлении органами местного самоуправления своей деятельности».**

Актуальным на сегодняшний день является вопрос кадастровой стоимости объектов недвижимости и уплаты налогов в зависимости от установленной кадастровой стоимости объектов, и соответственно пополнение местных бюджетов.

Не является, я думаю секретом то обстоятельство, что кадастровая стоимость объектов недвижимости зачастую является завышенной (выше рыночной стоимости) хотя есть и объекты со стоимостью ниже рыночной.

Данное обстоятельство обусловлено, прежде всего, тем, что при проведении массовой кадастровой оценки не учитываются индивидуальные характеристики объекта, которые существенным образом влияют на рыночную стоимость объекта.

В 2010 году в связи с внесенными в Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке), а также Земельный кодекс РФ изменениями, впервые появилась возможность оспорить результаты определения кадастровой стоимости в досудебном порядке. В частности, в Закон об оценке была включена глава, регулирующая порядок формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, порядок определения кадастровой стоимости, порядок утверждения результатов определения кадастровой стоимости и т.д., а также порядок рассмотрения споров об определении кадастровой стоимости в специальных комиссиях.

Процедура оспаривания результатов оценки регламентирована приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 "Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 "Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости". Данным документом урегулированы порядок создания комиссии, ее состав, процедура рассмотрения заявлений, опубликование решения комиссии и т.д.

Согласно статье 24.19 Закона об оценке № 135-ФЗ, комиссии создаются органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке на территории соответствующего субъекта РФ. Таким органом является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

В соответствии с приказом Росреестра от 25.07.2012 № П/319 (с изменениями от 13.03.2015 № П/106,26.03.2015 № П/132) при Управлении создана комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия) (Приложение 1).

В состав Комиссии вошли: представитель Управления Росреестра по Республике Хакасия, представитель органа исполнительной власти Республики Хакасия, представитель филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Хакасия, представитель Национального совета по оценочной деятельности.

Законом об оценке предусмотрено два основания для принятия комиссией решения о пересмотре кадастровой стоимости.

1. Если при определении кадастровой стоимости использовались недостоверные сведения, например, площадь объекта, местонахождение объекта и др. В этом случае, заявителю при обращении в комиссию, необходимо предоставить документы, подтверждающие ошибочность использованных данных и содержащие достоверную информацию об объекте недвижимости.
2. Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. В этом случае заявитель, несогласный с кадастровой стоимостью и, полагая, что рыночная стоимость недвижимости существенным образом ниже кадастровой, должен обратиться к оценщикам, определить рыночную стоимость объекта недвижимости на ту же дату, на которую проводилась кадастровая оценка. При определенных условиях у заявителя имеется возможность пересмотреть кадастровую стоимость - установить ее в размере равном рыночной стоимости.

Необходимо отметить, что в 2012-2013 гг. на территории Республики Хакасия завершены работы по государственной кадастровой оценке объектов капитального строительства, а также работы по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, особо охраняемых территорий и объектов. Результаты определения кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости утверждены нормативно-правовыми актами Правительства Республики Хакасия.

Заявление в Комиссию может быть подано правообладателем или иным заинтересованным лицом, в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают его права и обязанности. Таким образом, в Комиссию по оспариванию кадастровой стоимости могут обратиться не только собственники, арендаторы земельных участков, но и иные заинтересованные лица.

За сведениями о кадастровой стоимости объекта недвижимости граждане и юридические лица могут обратиться в филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Хакасия, путем подачи заявления установленного образца, а ознакомиться с результатами кадастровой стоимости можно на публичной кадастровой карте, или на сайте Управления Росреестра по Республике Хакасия [www.to19.rosreestr.ru](http://www.to19.rosreestr.ru) в разделе «Результаты кадастровой оценки на территории Республики Хакасия».

На официальном сайте Управления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" за пять рабочих дней до даты проведения заседания комиссии размещается информация о дате, времени и месте проведения заседания, данные о заявителе, данные об объекте недвижимости.

В случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке объекта недвижимости, содержание и оформление которого соответствуют требованиям, установленным статьей 11 Закона об оценки, требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, и такая рыночная стоимость отличается от его кадастровой стоимости не более чем на тридцать процентов, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

В случае, если рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости более чем на тридцать процентов, комиссия принимает решение об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости, за исключением случаев, если заявителем представлено положительное экспертное заключение (если отчет об оценке рыночной стоимости составлен оценщиками, являющимися членами разных саморегулируемых организаций оценщиков, - положительные экспертные заключения соответствующих саморегулируемых организаций оценщиков), соответствующее требованиям, установленным к нему законодательством Российской Федерации, и содержание и оформление отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости соответствуют требованиям статьи 11 Закона об оценки, требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Стоит отметить, что обращение заинтересованных лиц об оспаривании кадастровой стоимости в Комиссию является альтернативой обращению с такими требованиями в суд. Споры рассматриваются в установленный месячный срок, при этом не требуется уплаты государственной пошлины, предусмотренной в случае обращения в суд.

В случае несогласия с решением Комиссии, заявитель вправе оспорить такое решение в суде.

Для обжалования результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости заявителям с заявлением и необходимым пакетом документов о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости заинтересованные лица обращаются в Управление по адресу: г. Абакан, ул.Вяткина,12, справки по формированию документов в Комиссию, а также место проведение заседаний осуществляется по адресу: г. Абакан, ул.Кирова, 100.

В последнее время наблюдается значительный рост числа случаев оспаривания результатов государственной кадастровой оценки. Если в 2014 году за аналогичный период собственники и арендаторы недвижимости обращались в комиссию пересмотреть кадастровую стоимость по 2 заявлениям (за год 17 заявлений), то только за 6 месяцев 2015 года была обжалована стоимость уже 38 объектов недвижимости, приводящие к нарушению прав и законных интересов физических и юридических лиц по установлению некорректной величины кадастровой стоимости. Одной из причин увеличения подачи заявлений в Комиссию послужили изменения в Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности), которыми установлено, что с 22 июля 2014 для юридических лиц и предпринимателей стало обязательным досудебное обращение в Комиссию.

Мероприятия по проведения актуализации кадастровой оценки в республике запланированы на 2016 год. Переоценке подлежат три категории земель и все объекты капитального строительства.

Государственный земельный надзор является важным звеном в системе государственного управления в сфере землепользования.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457), функции по осуществлению государственного земельного надзора возложены на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии и его территориальные органы (далее - Росреестр).

Государственный земельный надзор осуществляется в форме проверок соблюдения земельного законодательства в отношении граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, органов государственной власти, органов местного самоуправления.

.

Обращаем Ваше внимание, что с января 2015 года (согласно Положению о государственной земельном надзоре) Управление Росреестра наделено полномочиями по проверке органов местного самоуправления (далее – ОМС) и их должностных лиц на предмет соблюдение порядка предоставления земельных участков (соблюдение установленных сроков рассмотрения обращений о предоставлении и законность удовлетворения или отказа в удовлетворении заявлений о предоставлении).

Надо отметить, что Управлением еще не проводились проверки органов местного самоуправления на предмет соблюдения порядка предоставления земельных участков, проводились проверки на предмет использования земельных участков органами местного самоуправления.

Все плановые проверки ОМС и их должностных лиц могут проводиться на основании ежегодного плана проведения плановых проверок, сформированного и согласованного прокуратурой субъекта Российской Федерации.

Внеплановая проверка ОМС может быть проведена на основании решения руководителя Управления Росреестра, принимаемого на основании обращений граждан, юридических лиц и информации государственных органов о фактах нарушений законодательства Российской Федерации, влекущих возникновение чрезвычайных ситуаций, угрозу жизни и здоровью, а также массовые нарушения прав граждан.

Внеплановые проверки деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления могут также проводиться в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и на основании требования Генерального прокурора Российской Федерации, прокурора субъекта Российской Федерации о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

На 2016 год Управлением запланированы проверки 11-ти ОМС. Все ежегодные планы проверок размещены на сайте Управления Росреестра по Республике Хакасия и доступны для просмотра всем желающим.

В свою очередь, под муниципальным земельным контролем, в соответствии с Земельным кодексом, понимается деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

Закон Республики Хакасия от 14.07.2015 № 62-ЗРХ «О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Республики Хакасия устанавливает порядок осуществления муниципального земельного контроля на территории Республики Хакасия и определяет органы местного самоуправления, осуществляющие муниципальный земельный контроль. Такими полномочиями обладают органы муниципального образования районного уровня. Вместе с тем, указанный закон также не исключает осуществление муниципального контроля и органами местного самоуправления сельских поселений, если такие полномочия будут наделены законом республики.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1515 утверждены [Правила](#Par30) взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль.

Согласно данным Правилам, ежегодные планы проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в рамках муниципального земельного контроля согласовываются с территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор.

Таким образом, в срок до 1 июня года, предшествующего году проведения соответствующих проверок проекты ежегодных планов муниципальных проверок до их утверждения должны быть направлены органами муниципального земельного контроля на согласование в Управление Росреестра по Республике Хакасия.

В этом году в адрес Управления поступило 8 проектов планов муниципальных проверок, из которых 5 проектов планов были согласованы.

На сегодняшний день государственный земельный надзор и муниципальный земельный контроль за надлежащим использованием земель приобретает еще большее значение.

В первую очередь, большое значение имеет тот факт, что доходы муниципальных образований увеличиваются и от поступления финансовых средств от уплаты административных штрафов за нарушения земельного законодательства.

Основным нарушением, выявляемым инспекторами Управления, на сегодняшний день является самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок.

Санкция за данное нарушение предусмотрена ст. 7.1 КоАП РФ и в этом году существенно ужесточена. Отмечаем, что самовольное занятие земельного участка и использование земельного участка без соответствующих прав распространено в сельских поселениях, а нецелевое использование земельных участков в районных и городских поселений.

В связи, с чем Управление надеется на взаимодействие с органами местного самоуправления, тем самым понуждая граждан, юридических лиц и других субъектов оформлять документы на земельные участки, платить налоги и пополнять местные бюджеты.

В заключении хотелось бы отметить, что Управление Росреестра по Республике Хакасия со своей стороны всегда готово оказывать поддержку ОМС и, в случае необходимости, проводить консультационную и разъяснительную работу по вопросам земельного надзора