



УПОЛНОМОЧЕННЫЙ
ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Малышева ул., д. 101, Екатеринбург, 620004
Тел. (343) 372-79-92, сайт: <http://uzpp.midural.ru/>, e-mail: Sverdlovsk@ombudsmanbiz.ru

15.07 2016 № 05-17/1185
на № _____ от _____

Главам муниципальных образований
Свердловской области

О работе с обращениями
по кадастровой оценке

Уважаемые коллеги!

По результатам обобщения информации, представленной Главами муниципальных образований Свердловской области на запрос Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Свердловской области (далее - Уполномоченный) о влиянии кадастровой стоимости земель, подлежащей применению с 01 января 2016 года в отношении 64 муниципальных образований в Свердловской области, на условия предпринимательской деятельности (исх. № 01-13/734 от 28.04.2016) и жалобах предпринимателей на качество кадастровой оценки, сообщая следующее.

Уполномоченным была получена информация из 21 муниципального образования Свердловской области, исходя из которой результаты кадастровой оценки существенно не повлияли на инвестиционный климат и условия предпринимательской деятельности только в 4 муниципальных образованиях. В 17 муниципалитетах в связи с увеличением кадастровой стоимости земли произошло существенное ухудшение условий ведения предпринимательской деятельности. При этом и предприниматели, и Главы муниципальных образований указывают на то, что существенные изменения в кадастровой стоимости произошли без очевидных увеличений рыночных качеств, изменений в инфраструктуре муниципальных образований.

Кроме того, в период с февраля 2016 года по июнь 2016 года в адрес Уполномоченного поступило 16 обращений субъектов предпринимательской деятельности из 5 муниципальных образований Свердловской области с просьбой оказать содействие в части решения вопроса о пересмотре кадастровой стоимости земель в связи с ее необоснованностью и указанием на кратное увеличение финансовой нагрузки на предприятия в связи с увеличением арендной платы за пользование муниципальными земельными участками. Ряд предпринимателей заявили о своей готовности отказаться от аренды земельных участков.

В связи со значительным числом поступивших жалоб и обращений по инициативе Уполномоченного в период с апреля по июнь 2016 года был проведен ряд рабочих совещаний с участием заместителя Министра инвестиций и развития Свердловской области Д.А. Нисковских, представителей Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области, прокуратуры Свердловской области, специализированного государственного унитарного

предприятия «Областной государственный Центр технической инвентаризации и регистрации недвижимости» Свердловской области, Администрации Новоуральского городского округа, Уральской торгово-промышленной палаты и экспертов. В ходе проведенных совещаний были отмечены факты выявления значительного числа разного рода ошибок, допущенных при проведении кадастровой оценки, и были обсуждены пути исправления таких ошибок (помимо самостоятельного оспаривания землепользователями результатов кадастровой оценки).

В связи с сохранением актуальности проблемы качества кадастровой оценки земель в муниципальных образования Свердловской области и поступающими многочисленными вопросами от предпринимателей, руководствуясь пп. 2 п. 4 ст. 11 Закона Свердловской области от 19 декабря 2013 года № 132-ОЗ «Об Уполномоченном по защите прав предпринимателей в Свердловской области», информирую.

1. Согласно ст. 24¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ) кадастровая стоимость конкретного объекта недвижимости (земельного участка, объекта капитального строительства или иного) может быть оспорена путем подачи в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия) или в суд заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее – заявление).

Порядок подачи заявления, перечень документов, без приложения которых оно к рассмотрению не принимается, основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и другие процедурные вопросы указаны в ст. 24¹⁸ Закона № 135-ФЗ.

Заинтересованные юридические лица оспаривают результаты определения кадастровой стоимости сначала в комиссии, а затем в суде в случае отклонения комиссией заявления либо в случае, если оно не рассмотрено комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

В отличие от юридических лиц для оспаривания индивидуальными предпринимателями результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В силу п. 15 ст. 20 Кодекса об административном судопроизводстве Российской Федерации дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости рассматривает Свердловский областной суд, особенности производства по которым закреплены в гл. 25 данного кодекса.

В настоящее время иного порядка оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, кроме указанного ст. 24¹⁸ закона № 135-ФЗ, действующим законодательством не предусмотрено.

2. Принимая во внимание, что при проведении кадастровой оценки, результаты которой были утверждены приказом Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 29.09.2015 № 2588 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов отдельных муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области», возможно были допущены ошибки,


связанные с некорректным учетом критериев, влияющих на итоговую величину кадастровой стоимости, а также технические ошибки при работе с исходными данными земельных участков, землепользователи могут направить соответствующее обращение о пересмотре кадастровой стоимости в адрес Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области. В обращении необходимо указывать номер кадастрового участка, при оценке которого, по мнению заявителя, была допущена ошибка. К обращению следует прикладывать:

- копии документов, доказывающие права заявителя на земельный участок;
- копии документов об объектах капитального строительства, находящихся на земельном участке и позволяющих определить его фактическое назначение, вид использования.

Для обеспечения защиты своих прав и законных интересов указанное обращение с приложением необходимых документов предприниматели могут также направить в адрес Уполномоченного. Контактные данные Аппарата Уполномоченного размещены на официальном сайте по ссылке: <http://uzpp.midural.ru/contacts/show>.

Прошу содействия в части доведения данной информации до сведения заинтересованных землепользователей в Вашем муниципальном образовании.

Также сообщаю Вам, что со стороны Уполномоченного информация о проблемах, связанных с кадастровой оценкой земель муниципальных образований Свердловской области и её влиянием на инвестиционную привлекательность региона была направлена в адрес Губернатора Свердловской области Е.В. Куйвашева и Председателя Правительства Свердловской области Д.В. Паслера. Помимо этого по инициативе и при участии Уполномоченного продолжается работа с Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области в направлении обсуждения возможных путей исправления ошибок, допущенных при массовой кадастровой оценке земельных участков, минуя процедуру оспаривания в комиссии и суде, а также возможности участия в процедурах, связанных с пересмотром результатов кадастровой оценки, в качестве заинтересованного лица органов местного самоуправления.



Е.Н. Артюх