Приложение №1

**Как снять с кадастрового учета земельный участок**

Кадастровая палата по Республике Башкортостан информирует о порядке снятия с учета земельных участков.

Для снятия с учета участка законодательством предусмотрены следующие основания:

* раздел на несколько отдельных, существующего участка:
* объединение участков, имеющих общие границы, в один;
* подано заявление о снятии с учета земельного участка с временным статусом;
* в отношении участка, поставленного на кадастровый учет до 1 марта 2008 года, не произведена государственная регистрация прав.

Рассмотрим подробнее последний случай.

Земельные участки, учтенные до 1 марта 2008 года в установленном порядке, снимаются с государственного кадастрового учета в случае отсутствия в реестре прав сведений об их правообладателях.

Порядок действий Кадастровой палаты в отношении таких земельных участков установлен пунктом 181 Порядка ведения ЕГРН в зависимости от наличия в кадастре недвижимости сведений об исходных земельных участках или расположенных на них объектах недвижимости и наличия в реестре прав сведений об их правообладателях, обеспечивающих возможность направления правообладателю уведомления по почтовому адресу или адресу электронной почты. В случае наличия указанной возможности кадастровая палата направляет правообладателю уведомление. Если в течении 6 месяцев со дня направления уведомления в орган регистрации прав не будут представлены документы для проведения регистрации прав в отношении земельных участков, такие земельные участки будут сняты с учета.

Так в 2017 года Кадастровой палатой по Республике Башкортостан была проведена большая работа, в результате которой с учета были сняты более 153 тысяч земельных участков, которые так и не нашли своих хозяев.

Снятые с кадастрового учета земельные участки приобретают статус свободных (неразграниченных) земель, право распоряжения которыми переходит уполномоченному органу местного самоуправления. Стоит отметить, что восстановление прав в таком случае может повлечь за собой сложные судебные процессы.

В тоже время по данным кадастра недвижимости остался еще большой пласт земельных участков, подпадающих под критерии пункта 181 Порядка ведения ЕГРН.

В связи с этим Кадастровая палата по Республике Башкортостан рекомендует жителям региона убедится в наличии в реестре прав сведений о правообладателе земельного участка, поставленного на кадастровый учет до 1 марта 2008 года. Для этого необходимо на сайте Росреестра в сервисе «Справочная информация об объектах недвижимости в режиме online” проверить сведения об интересующем земельном участке и убедиться, что в полученных результатах запроса в разделе «Права и обременения» имеется запись о регистрации права. Это означает, что данный участок не будет снят с учета. С запросом о предоставлении сведений из Единого государственного реестра недвижимости можно также обратиться в многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг «Мои документы».

В тоже время в Кадастровую палату по Республике Башкортостан поступают обращения граждан и юридических лиц о снятии с кадастрового учета земельных участков в связи с выявлением двойного учета. При соблюдении условий пункта 181 порядка ведения ЕГРН кадастровая палата в адрес администраций местного самоуправления направляет запросы о предоставления уведомления о наличии (отсутствии) правоустанавливающих документов в отношении земельных участков, указанных в обращениях.

В случае поступления от администраций вышеназванных уведомлений либо не поступлении в адрес Кадастровой палаты запрашиваемого уведомления в течении 3 месяцев со дня направления запроса такой участок снимается с учета.

За 2 года в адрес Кадастровой палаты по Республике Башкортостан поступило 295 обращений, и столько же запросов Кадастровая палата направила в адрес администраций. В итоге было снято с учета 426 земельных участков.

Кадастровая палата по Республике Башкортостан рекомендует при выявлении двойного учета земельных участков и соблюдении условий пункта 181 Порядка ведения ЕГРН направить в наш адрес обращение в свободной форме с просьбой снять участка. Адрес для направления: 450071, г.Уфа, ул.50 лет СССР, д.30/5. Электронный адрес: filial@02.kadastr.ru.

Автор: Алия Мухамедьярова

Начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН

Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан

Приложение №2

**Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости переходит в руки государства**

В последние годы понятие кадастровой стоимости приобретает все более значимую роль в обществе. Многие жители республики - собственники земельных участков, жилых домов, приусадебных участков, а также квартир и комнат, не говоря уже про индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, в собственности или аренде которых находятся нежилые объекты, ежегодно производят уплату имущественного налога или аренды, исходя из установленных значений кадастровой стоимости. При этом многие, увидев в квитанции об уплате налога ее размер, приходят в недоумение, как кадастровая стоимость их объекта может быть выше реальной, существующей рыночной стоимости.

В действительности, же конечно, такого не должно быть. Во многих нормативных документах дается понятие, что кадастровая стоимость представляет собой наиболее вероятную цену объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен исходя из возможности продолжения фактического вида его использования. Об этом говорил и Президент России В.В. Путин в своем Послании Федеральному Собранию от 1 марта 2018 года.

Проблемы несоответствия кадастровой ее реальной рыночной стоимости в настоящее время связаны с рядом причин. Одной из основных, является недостоверность сведений об объектах, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости, которые напрямую или косвенно влияют на расчет кадастровой стоимости. Также следует отметить, что актуальная, действующая с 1 января 2016 года, кадастровая оценка объектов жилого и нежилого фонда и земель населенных пунктов, проводилась в республике в 2015 году. Следовательно, оценщики производившие расчеты, в качестве основного фактора стоимости использовали цены сделок и предложений которые имелись на рынке по состоянию на 1 января 2015 года. Как известно, после этого рынок недвижимости в республике и по стране в целом, в связи со случившимся экономическим кризисом «просел», недвижимость, стоившая в 2015 году определенную сумму на начало 2018 года могла потерять в цене до половины стоимости, а действующая и по сей день кадастровая, осталась прежней. Существенной проблемой стало и то, что указанную оценку производили частные оценочные организации, выигравшие конкурс на ее проведение. И хотя в государственных контрактах были указаны определенные обязательства, на практике, многие из них выполнялись не совсем добросовестно.

В настоящее время законодательно многие проблемы были устранены. Теперь кадастровую оценку будут производить специально созданное государственное бюджетное учреждение, которое полностью будет нести ответственность за свою деятельность. У нас в республике им является государственное бюджетное учреждение «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» (ГБУ РБ «ГКО ТИ»). Предполагается, что уменьшится и число объектов с недостающей или недостоверной информацией, поскольку учреждение будет тесно взаимодействовать с органами кадастрового учета, органами местного самоуправления и другими государственными структурами. Также внесены изменения в периодичность проведения оценки. Если раньше она проводилась один раз в 3-5 лет, то начиная с 2020 года, в случае если рынок недвижимости в республике снизится на тридцать и более процентов по сравнению с действующей кадастровой оценкой, будет проводиться внеочередной тур оценки.

Особое внимание следует уделить и тому, что собственники объектов недвижимости смогут сами поучаствовать в проведении государственной оценки. Для этого они могут направить в ГБУ РБ «ГКО ТИ» декларации c уточненными сведениями по принадлежащим объектам, например о местоположении, площади, наличии или отсутствии определенных коммуникаций, фактическом виде использования, этажности, материале стен, годе постройки и так далее. Также, перед утверждением результатов кадастровой оценки, является обязательным их предварительное опубликование. В случае несогласия собственников или заинтересованных лиц и обнаружения ошибки производится перерасчет стоимости.

Например, в этом году, в республике проводятся работы по государственной кадастровой оценке земель промышленности и иного специального назначения, а также земель особо охраняемых территорий. В 2019 году планируется проведение новой оценки земель населенных пунктов, а в 2020 объектов капитального строительства.

В заключении необходимо отметить, что в случае несогласия собственников и заинтересованных лиц с действующей утвержденной кадастровой стоимостью, ее можно оспорить в специально созданной при Управлении Росреестра по Республике Башкортостан комиссии по рассмотрению споров. Для этого, как правило, к заявлению прикладывается составленный независимым оценщиком отчет о рыночной стоимости объекта недвижимости, выписка из единого государственного реестра недвижимости со сведениями об оспариваемой кадастровой стоимости, правоустанавливающие документы. При этом, рыночная цена должна быть определена на ту же дату, что и оспариваемая кадастровой стоимость. Комиссия в течение одного месяца должна принять положительное или отрицательное решение. В настоящее время почти половина всех решений, принимаемых комиссией, являются положительными. Новая кадастровая стоимость подлежит внесению в единый государственный реестр недвижимости и применению с 1 января года, в котором было подано заявление, но не ранее той даты, которой была внесена оспариваемая стоимость. При отрицательно принятом решении имеется также возможность оспорить кадастровую стоимость в Верховном суде.

Автор: Руслан Ишкинин

Начальник отдела определения кадастровой стоимости

Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан