

Кадастровая стоимость недвижимости: кто определяет и почему её может не быть

В большинстве регионов России уже не только земельный налог, но и имущественный рассчитываются на основе кадастровой стоимости недвижимости. За последние несколько лет кадастровая стоимость стала одним из самых актуальных вопросов.

От её величины зависит многое: и налоги, и различные пошлины, и арендная плата за пользование как коммерческой, так и некоммерческой недвижимостью, а также её выкупная цена. Актуальное значение кадастровой стоимости конкретного объекта, если она, конечно, была определена, содержится в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Для того, чтобы узнать, каково это значение на конкретную дату, обычно запрашивают выписку из реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта. За 2018 год Кадастровая палата Пермского края подготовила 65,5 тысяч таких выписок. Запросить её может любой желающий в одном из офисов МФЦ или через сайт Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/>), информация при этом предоставляется бесплатно. Кроме того, личный кабинет на сайте Росреестра справочно всегда показывает кадастровую стоимость тех объектов, владельцем которых является пользователь личного кабинета.

Чаще всего граждане, не сталкивающиеся в своей жизни с вопросами кадастровой оценки, предполагают, что её осуществляет созвучное учреждение — Кадастровая палата. Однако это не совсем верное предположение.

— Во-первых, кадастровая стоимость может быть установлена на основе результатов государственной кадастровой оценки, которой сегодня занимаются специальные бюджетные учреждения, в Пермском крае — это ГБУ «ЦТИ ПК». Во-вторых, сведения о новой кадастровой стоимости могут быть внесены в реестр недвижимости после оспаривания текущего значения в соответствующей комиссии по оспариванию или в суде. В 2019 году подобные споры относительно объектов капитального строительства решаются в комиссии при краевом Министерстве по управлению имуществом и земельным отношениям, относительно земельных участков — при краевом Управлении Росреестра. Третий случай установления кадастровой стоимости — это установление стоимости после осуществления кадастровых процедур — учёта вновь созданной или ранее учтённой недвижимости, внесения изменений в характеристики учтённой недвижимости. Этим-то и занимается Кадастровая палата. Причём с этого года исключительно в

отношении земельных участков, а вот кадастровая оценка объектов строительства полностью переходит в ведение ГБУ «ЦТИ ПК», — разъясняет начальник отдела определения кадастровой стоимости Кадастровой палаты Пермского края Аида Ключева.

Бывает и так, что реестр недвижимости содержит информацию о земельном участке, значение кадастровой стоимости которого не определено. Подобная ситуация чаще всего возникает в тех случаях, когда вид разрешённого использования земельного участка или категория земель, к которой относится этот участок, не позволяют однозначно отнести его к той или иной оценочной группе. Среди земель населённых пунктов неоднозначными могут быть следующие виды разрешённого использования: «для благоустройства территории», «площадки для отдыха», «детские площадки», «озеленение», «хозяйственные постройки». К примеру, хозяйственные постройки можно использовать для хранения сельскохозяйственного инвентаря, или они могут быть дворовыми постройками, а их расположение при этом возможно как при индивидуальной жилой застройке, так и при многоэтажной. Для того, чтобы исключить путаницу и неверную оценку земельного участка, Кадастровая палата и администрации проводят совместную работу по уточнению характеристик земельных участков. К 2020 году всем органам местного самоуправления необходимо привести документы территориального планирования и градостроительного зонирования в соответствие видам разрешённого использования, предусмотренных классификатором.

О Кадастровой палате по Пермскому краю

Кадастровая палата по Пермскому краю является филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра») и осуществляет следующие функции: 1. принимает документы на государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав в отношении объектов, расположенных в других регионах Российской Федерации (по экстерриториальному принципу); 2. оказывает помощь в подготовке договоров купли-продажи, аренды, дарения, мены, соглашений (кроме нотариальных); 3. оказывает консультационные услуги по вопросам кадастрового учёта недвижимости; 4. подготавливает и выдаёт квалифицированные сертификаты электронно-цифровой подписи. Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю — Цой Елена Львовна.

Контакты для СМИ

Пресс-служба филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Пермскому краю
Тел.: + 7 (342) 235-71-32
press@59.kadastr.ru
www.kadastr.ru