

## **Недвижимости без кадастровой стоимости должно стать меньше**

В начале марта в силу вступил новый порядок определения кадастровой стоимости вновь образованной недвижимости, который объединил в себе все существовавшие ранее методики и заполнил ряд имеющихся в оценке пробелов. Благодаря принятым новшествам число недвижимости без кадастровой стоимости должно уменьшиться. И если говорить о земельных участках, то неоценёнными должны остаться лишь те, вид разрешённого использования (ВРИ) которых нельзя однозначно отнести к той или иной группе или разрешённое использование которых вовсе отсутствует.

Данный порядок определения кадастровой стоимости (приказ Минэкономразвития России от 24.09.2018 № 514) распространяется исключительно на объекты, внесённые в Единый государственный реестр недвижимости уже после вступления в силу самого порядка, то есть после 2 марта 2019 года. Никакой специальной переоценки учтённых до этого объектов новый порядок не предполагает, если только у такого объекта не изменятся качественные или количественные характеристики. При этом в Пермском крае сегодня оценкой объектов капитального строительства полностью занимается ГБУ «ЦТИ ПК», а Кадастровая палата исчисляет стоимость только в отношении вновь образованных или изменённых земельных участков.

### **Аида Ключева, начальник отдела определения кадастровой стоимости краевой Кадастровой палаты:**

*— В целом процесс определения кадастровой стоимости не изменился: площадь земельного участка умножаем на среднее значение удельного показателя, заранее высчитанного в ходе массовой оценки и официально принятого для группы земельных участков, объединённых по принципу схожести вида разрешённого использования в одном кадастровом квартале. Именно здесь и крылась основная проблема до того, как был введён новый порядок расчёта: удельного показателя может не быть, и раньше в таких случаях кадастровая стоимость не определялась. Новый порядок официально позволил при расчёте кадастровой стоимости образованного земельного участка использовать удельный показатель, установленный не только внутри того кадастрового квартала, к которому относится участок, но и при отсутствии такового использовать показатель смежных кадастровых кварталов, а при его отсутствии — показатель целого*

*муниципального района, затем смежных ему муниципальных районов и так по нарастающей вплоть до субъекта Российской Федерации.*

Наибольший интерес граждан могут вызвать два случая, предусмотренные новым порядком. Первый случай, это когда земельный участок предназначен для садоводства и огородничества и расположен при этом вне границ населённых пунктов. Тогда за основу изначально берётся удельный показатель не по кварталу или садовому товариществу, а по целому муниципальному району или городскому округу. Второй случай — объединение нескольких земельных участков с одинаковым видом разрешённого использования, но с разными значениями кадастровой стоимости. Так бывает, если, к примеру, у одного из участков стоимость была пересмотрена в меньшую сторону. В данной ситуации для расчёта стоимости вновь образуемого участка берётся наименьший удельный показатель исходных участков.

Кадастровая палата Пермского края в рамках индивидуальных консультаций помогает ещё до выполнения кадастровых процедур узнать, какая кадастровая стоимость будет у вновь образованного земельного участка в зависимости от категории земель и того или иного вида разрешённого использования. Подробнее о таких консультациях можно узнать по номеру телефона 8 (342) 235-71-32.

Однако если у земельного участка не установлено никакое разрешённое использование, то определить его кадастровую стоимость не поможет даже новый порядок расчёта, выход один — установление вида разрешённого использования.

---

## **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](mailto:press@59.kadastr.ru)  
[www.kadastr.ru](http://www.kadastr.ru)

