



Как правообладатели могут самостоятельно установить кадастровую стоимость объектов недвижимости

Установить кадастровую стоимость объектов недвижимости в случае невозможности определения ее органом регистрации прав из-за отсутствия удельных показателей.

Напомним, что Кадастровая палата может определить кадастровую стоимость только в трех случаях:

- у вновь учтенных объектов недвижимости;
- ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в ЕГРН;
- у объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик.
-

Определение кадастровой стоимости земельного участка привязано к такой единице измерения, как удельный показатель кадастровой стоимости за 1 кв.

Чаще всего кадастровая стоимость земельных участков определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования, на площадь земельного участка.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель определяются в результате проведения государственной кадастровой оценки и утверждаются исполнительным



САДОВОДЫ ЮЖНОГО УРАЛА Челябинское региональное общественное движение

органом государственной власти субъекта Российской Федерации. На территории Челябинской области таким органом является Министерство имущества и природных ресурсов Челябинской области.

Отметим, что основную часть земельных участков Челябинской области составляют земельные участки земель населенных пунктов.

В 2015 году на территории Челябинской области прошла государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов. Результаты проведения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов на территории Челябинской области, включая удельные показатели кадастровой стоимости земель, утверждены приказом министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области «Об утверждении результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов Челябинской области» от 10.11.2015 №263-П.

При этом для части кадастровых кварталов отсутствуют значения удельных показателей кадастровой стоимости.

Отсутствие удельных показателей кадастровой стоимости, утвержденных в ходе проведения государственной кадастровой оценки, не позволяет Кадастровой палате определить кадастровую стоимость земельного участка. Тогда единственная возможность установить кадастровую стоимость недвижимости до проведения очередного тура государственной кадастровой оценки – это обратиться в суд. Только на основании решения суда Кадастровая палата может внести в ЕГРН сведения о стоимости объекта недвижимости.

«Необходимо отметить, что сейчас на территории Челябинской области



САДОВОДЫ ЮЖНОГО УРАЛА

Челябинское региональное общественное движение

существует судебная практика по установлению в таких случаях кадастровой стоимости в размере рыночной, – подчеркнула эксперт. Также обращаю внимание, что комиссия по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости не рассматривает заявления об установлении кадастровой стоимости в случаях невозможности ее определения в рамках полномочий Учреждения ввиду отсутствия УПКС. Она рассматривает заявления только о пересмотре результатов определения ГКО».