Вопрос: Почему при изменении разрешенного использования не изменилась кадастровая стоимость земельного участка?

Ответ:

В случае если вид разрешенного использования земельного участка меняется в пределах одной группы, его кадастровая стоимость не изменяется. Например, при изменении вида разрешенного использования земельного участка с «для строительства малоэтажного многоквартирного жилого дома» на «для индивидуального жилищного строительства» или с «для строительства магазина» на «размещение столовой» кадастровая стоимость земельного участка пересчитываться не будет.

Вопрос: Кадастровая стоимость земельных участков какой категории будет пересчитана по состоянию на 1 января 2014 года в соответствии с частью 2 статьи 19 Федерального закона от 03.07.2016 №360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»?

Ответ:

В соответствии с частью 2 статьи 19 Федерального закона от 03.07.2016 №360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» пересчет кадастровой стоимости по состоянию на 1 января 2014 года будет произведен в отношении земельных участков категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и земель иного специального назначения; земель особо охраняемых территорий и объектов; земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков, расположенных в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений), расположенных на территории Архангельской области. Также пересчет кадастровой стоимости будет произведен в отношении земельных участков категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и земель иного специального назначения; земель особо охраняемых территорий и объектов, расположенных на территории Ненецкого автономного округа.

Вопрос: Влияет ли материал наружных стен здания на расчет кадастровой стоимости при постановке на государственный кадастровый учет здания?

Ответ:

Материал наружных стен здания не учитывается при определении кадастровой стоимости органом кадастрового учета, так как это не предусмотрено Порядком определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 18.03.2011 №113 «Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости».

При определении кадастровой стоимости здания учитываются следующие характеристики: назначение (жилое, нежилое), площадь, а также местоположение (кадастровый квартал, в котором расположено здание).

Вопрос: Где можно узнать информацию о заказчике и исполнителе работ по определению кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки?

Ответ:

Информацию об исполнителе и заказчике работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости можно узнать на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/>) во вкладке «Фонд данных государственной кадастровой оценки» подраздела «Кадастровая деятельность» раздела «Деятельность».

# Все о кадастровой стоимости, методике ее расчета и влиянии на земельный налог

Что представляет собой кадастровая стоимость земельного участка? Для чего и кем она устанавливается и каким образом рассчитывается? Возможно, ли изменить ее размер? На эти и другие вопросы мы постараемся ответить в этой статье.

**Факторы, влияющие на кадастровую стоимость**  
В первую очередь кадастровая стоимость земельного участка необходима для определения суммы земельного налога, который должен платить собственник участка.  
Порядок определения кадастровой стоимости регламентирован действующим законодательством достаточно подробно, и его суть сводится к следующему. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации принимают решение о проведении государственной кадастровой оценки земельных участков. Эта процедура должна проходить не реже одного раза в пять лет. Региональное управление Росреестра готовит списки (перечни) всех земельных участков, находящихся на территории субъекта и подлежащих кадастровой оценке. Именно в соответствии с такими списками (перечнями) и производится кадастровая оценка земельных участков.  
В основе кадастровой оценки земельных участков лежит принцип их классификации по целевому назначению и виду разрешенного использования.

**Для всех земельных участков в составе земель населенных пунктов в соответствии с действующим законодательством установлены 17 видов разрешенного использования**. Участки делятся на административно-территориальные единицы. В их составе выделяются кадастровые кварталы в зависимости от размеров и специфики соответствующей территориальной единицы.

**Единицей измерения, к которой привязано определение кадастровой стоимости каждого конкретного участка, является удельный показатель кадастровой стоимости одного квадратного метра.** Он определяется для каждого кадастрового квартала в разрезе каждого конкретного вида разрешенного использования.

Если говорить, к примеру, о землях населенных пунктов, то удельная кадастровая стоимость в таком случае определяется для 17 допустимых видов разрешенного использования применительно к каждому кадастровому кварталу.  
Кадастровая стоимость конкретного земельного участка устанавливается путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости, утвержденного для данного вида разрешенного использования земельных участков применительно к кадастровому кварталу, в котором расположен участок, на его площадь.

Если земельному участку установлено несколько видов разрешенного использования, то для определения его кадастровой стоимости выбирается тот удельный показатель, значение которого больше.

**Основными факторами, влияющими на кадастровую стоимость конкретного земельного участка, являются:**

* его вид разрешенного использования, определенный в установленном законом порядке;
* размер удельного показателя кадастровой стоимости, определенного для конкретного вида разрешенного использования применительно к кадастровому кварталу.
* площадь земельного участка.

Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается актами органов государственной власти, местного самоуправления (в распоряжении о предоставлении земель¸ договоре аренды и купли-продажи, актах выбора земельного участка и других документах).  
Вместе с тем, отнесение земельного участка указанными актами к конкретному виду разрешенного использования подчинено следующим правилам. В случае если на земельном участке существуют возведенные в установленном порядке объекты недвижимости, то разрешенное использование земельного участка должно соответствовать функциональному назначению данного объекта. Оно определяется записью в документах технической инвентаризации и должно соответствовать назначению, которое указывалось при вводе объекта в эксплуатацию.  
Например, если на земельном участке расположено здание, в техническом паспорте которого указано функциональное назначение «офис», то участок будет отнесен к группе № 7 – «земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения». При этом если на земельном участке одновременно находятся офисные и производственные объекты, то участку может быть установлено одновременно два вида разрешенного использования: «для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения» и «для размещения производственных и административных зданий».  
В случае, если земельный участок не застроен, ему может быть установлен любой из 17 предусмотренных видов разрешенного использования при условии соблюдения требований градостроительных и санитарно-защитных норм и правил.

**К примеру, если вновь формируемый земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне, то вид разрешенного использования «для жилищного строительства» не может быть ему установлен.**  
Определение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков осуществляется в следующем порядке:

* субъектом Российской Федерации (заказчик) принимается решение о проведении кадастровой оценки земель, которая носит всеобщий характер. То есть, оценке подлежат все земельные участки на территории субъекта;
* территориальным органом Росреестра по соответствующему субъекту Федерации составляются списки земельных участков, подлежащих оценке, в котором отражаются такие его характеристики, как место расположения, площадь, наличие на участке объектов недвижимости и их назначение;
* привлекаемая заказчиком оценочная организация определяет удельный показатель кадастровой стоимости в отношении каждого квартала и в разрезе каждого из допустимых видов разрешенного использования на основании информации о среднерыночной стоимости земельных участков соответствующего вида использования в конкретном квартале, а также на основании средних рыночных показателей стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных на участках. Иными словами, удельный показатель кадастровой стоимости в силу действующего законодательства позиционируется как усредненный показатель рыночной стоимости одного квадратного метра земельного участка с конкретным видом разрешенного использования.
* результаты кадастровой оценки земель утверждаются нормативным актом субъекта Федерации;
* после утверждения результатов кадастровой оценки соответствующие сведения в отношении каждого земельного участка вносятся в государственный кадастр недвижимости Вместе с тем, при определении кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденными [приказом Минэкэномразвития от 12.08.2006 № 222](http://www.ocenchik.ru/docs/411.html) применяются утвержденные органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации результаты государственной кадастровой оценки земель.

**Как оспорить результаты кадастровой оценки**  
Узнать кадастровую стоимость земельного участка можно несколькими способами.

**Зная кадастровый номер участка, вы можете отыскать его кадастровую стоимость в соответствующем постановлении Правительства Республики Тыва на официальном сайте Управления Росреестра по Республике Тыва в разделе «Кадастровая оценка земель и земельный налог» (www.to17.rosreestr.ru/kadastr/cadastral\_estimation/gosozenka/).**

Второй вариант - обратиться в любой пункт приема-выдачи документов филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Тыва и заказать справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Такая справка предоставляется бесплатно.  
Граждане, несогласные с утвержденной кадастровой стоимостью их недвижимости, считающие ее несоответствующей рыночной, могут оспорить установленную кадастровую стоимость через суд.

В основном, кадастровую оценку оспаривают в том случае, если получившаяся кадастровая стоимость кажется собственнику завышенной. Ведь в таком случае и сумма земельного налога становится выше. Однако есть и собственники, которые обращаются с жалобами на то, что их недвижимость, по их мнению, недооценили.  
В случае, когда с момента внесения значения стоимости в государственный кадастр недвижимости еще не прошло полгода, Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрен внесудебный порядок рассмотрения споров о результатах кадастровой оценки. Для этого собственнику необходимо обратиться в специальную межведомственную комиссию при Управлении Росреестра по Республике Тыва. Возможность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссиях по рассмотрению споров предусмотрена статьей 24.19 вышеуказанного закона и порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 4 марта 2012 года № 263.