

Кадастровая палата ответила на вопросы граждан.

Вопрос: кем определена столь высокая кадастровая стоимость моего дома?

Кадастровая стоимость объекта недвижимости (дома), поставленного на государственный кадастровый учет до 01.07.2012, могла быть определена в рамках проведения государственной кадастровой оценки.

На территории Архангельской области в 2012 году проведена государственная кадастровая оценка объектов недвижимости. Исполнителем работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости по Архангельской области является ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ". Более подробную 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 оценка» раздела «Деятельность».

Также, кадастровая стоимость объектов недвижимости может быть определена органом кадастрового учета. В этом случае кадастровая стоимость определяется в соответствии с 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» (далее – Приказ от 18.03.2011 №113).

Вопрос: Почему кадастровая стоимость двух одинаковых квартир в одном и том же доме разная?

Кадастровая стоимость двух одинаковых квартир может быть разная потому, что при определении кадастровой стоимости могли быть применены разные способы определения кадастровой стоимости и разные методики. Кадастровая стоимость одних объектов недвижимости могла быть

определена в рамках проведения государственной кадастровой оценки, других – органом кадастрового учета. Органом кадастрового учета кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в соответствии с Приказом от 18.03.2011 №113.

Органом кадастрового учета кадастровая стоимость помещений в одном здании может быть определена также по-разному (в соответствии с п. 3.1, п. 3.2 Приказа от 18.03.2011 №113). Кадастровая стоимость одних помещений определяется с применением средних (минимальных) значений удельных показателей кадастровой стоимости (далее - УПКС) (п. 3.2 Приказа от 18.03.2011 №113), а других – с применением средневзвешенного значения УПКС (п. 3.1 Приказа от 18.03.2011 №113).

Средние и минимальные значения УПКС объектов недвижимости кадастровых кварталов на территориях Архангельской области утверждены Постановлением Правительства Архангельской области от 18.12.2012 №596-пп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, за исключением земельных участков, на территории Архангельской области.

Т.о., значения УПКС помещений могут быть разные, соответственно, и кадастровая стоимость двух одинаковых квартир может отличаться.

Вопрос: Каким образом можно изменить кадастровую стоимость и что для этого нужно сделать?

Вслучае несогласия с результатами кадастровой оценки заинтересованное лицо может обратиться в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия). На территории Архангельской области и Ненецкого автономного округа комиссия создана при Управлении Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (далее – Управление). Управление находится по адресу: г. Архангельск, ул. Садовая, д. 5, корпус 1. Информация об общем порядке рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в комиссии размещена на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/>) во вкладке «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости» подраздела «Кадастровая оценка» раздела «Деятельность».

Вопрос: Как определяется кадастровая стоимость земельного участка в населенном пункте в случае изменения границ населенного пункта?

В случае изменения границ населенного пункта кадастровая стоимость земельного участка определяется органом кадастрового учета в соответствии п. 2.1.3 Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.08.2006 №222 «Об утверждении методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка». Кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастрового квартала населенного пункта, граничащего с кадастровым кварталом, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка. В случае если кадастровый квартал, в котором расположен земельный участок, граничит более чем с одним кадастровым кварталом населенного пункта, то для определения кадастровой стоимости земельного участка используется минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для граничащих кадастровых кварталов.

Вопрос: Может ли кадастровая палата пересчитать кадастровую стоимость?

Орган кадастрового учета пересчитывает кадастровую стоимость объектов недвижимости в следующих случаях:

- в случае выявления и исправления технической ошибки в сведениях ГКН о характеристиках объекта недвижимости, влекущих за собой изменение кадастровой стоимости;
- в случае, когда образование нового объекта недвижимости или изменение характеристик объекта недвижимости произошли после даты проведения очередной государственной кадастровой оценки и до утверждения её результатов. Кадастровая стоимость таких объектов недвижимости пересчитывается органом кадастрового учета после утверждения результатов государственной кадастровой оценки на основании новых результатов (УПКС).