

ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ ПО КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Вопрос 1. Что же такое кадастровая стоимость и как она определяется?

Ответ: Кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки земли, которая осуществляется в соответствии с федеральным законом (№135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98). Она основывается на статистическом анализе рыночной информации о земельных участках в разрезе различных сегментов рынка согласно методическим указаниям, утвержденным Минэкономразвития РФ. В качестве рыночной информации в том числе используются цены сделок купли-продажи.

Вопрос 2. Когда проведена кадастровая стоимость земель населенных пунктов Курганской области?

Ответ: Работа по актуализация кадастровой стоимости земель населенных пунктов Курганской области проведена в 2010 году. Итоговые материалы актуализации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов утверждены постановлением Правительства Курганской области от 26.09.2011 № 454 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в пределах территории Курганской области».

Вопрос 3. В связи с чем с чем произошло увеличение кадастровой стоимости земель населенных пунктов Курганской области?

Ответ: Анализ результатов расчета кадастровой стоимости земельных участков в сравнении с результатами предыдущего тура оценки показал значительное увеличение кадастровой стоимости по таким видам разрешенного использования, как:

- земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки;
- земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки;
- земельные участки, находящиеся в составе дачных садоводческих и огороднических объединений;
- земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;
- земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии делового и коммерческого назначения;
- земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

По земельным участкам, предназначенным для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок в среднем по области наблюдается снижение кадастровой стоимости.

Изменения связаны, прежде всего, с тем, что сбор рыночной информации предыдущего тура оценки выполнялся в 2002 году, таким образом, с момента предыдущей кадастровой оценки до момента текущего тура оценки прошло 8 лет. За данный период произошло существенное изменение рыночных цен на объекты недвижимости всех сегментов, что соответственно повлияло на изменение кадастровой стоимости земельных участков.

Кроме того, изменение удельного показателя кадастровой стоимости обусловлено принципиальными различиями в подходе к расчету кадастровой стоимости. Если в предыдущей методике, в связи с отсутствием рыночной информации о сделках с объектами недвижимости, кадастровая стоимость определялась на основе фиксированного коэффициента перехода от вида разрешенного использования, по которому определялась базовая постоянная величина (как правило, это земельные участки под домами многоэтажной жилой), то в данном туре оценки – использовалась информация о рыночных данных именно этого вида разрешенного использования. В связи с этим уровень кадастровой стоимости соответствует уровню рыночных цен сложившихся в данном сегменте рынка объектов недвижимости.

Для земельных участков, занятых особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами и земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования, кадастровая стоимость определена исходя из среднего показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда и земель сельскохозяйственного назначения вне черты населенных пунктов, в пределах муниципального района в котором расположен оцениваемый земельный участок, что существенно снизило стоимость земельных участков данных видов разрешенного использования в населенных пунктах Курганской области.

Кадастровая стоимость земельных участков прочих земель населенных пунктов и обособленных водных объектов в соответствии с действующей методикой не рассчитывалась, она установлена равной одному рублю за земельный участок, соответственно по сравнению с предыдущим туром оценки произошло значительное снижение их стоимости.

Вопрос 4. Где можно узнать сведения о кадастровой стоимости земельных участков?

Ответ: Сведения о кадастровой стоимости можно узнать путем обращения непосредственно по адресу: г. Курган ул. Гоголя 128, в любом из пунктов приема-выдачи документов, информация о месте расположения которых размещена на сайте Росреестра или в ГБУ Курганской области "Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг" по адресу: г. Курган, ул. Куйбышева, д. 144 стр. 41.

Кроме того, сведения о кадастровой стоимости можно заказать в разделе предоставления государственных услуг в электронном виде на сайте Росреестра www.rosreestr.ru.

Так же, сведения о кадастровой стоимости можно узнать с помощью электронного сервиса Росреестра "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online", либо нажать баннер "Найдите ваш объект и узнайте его кадастровую стоимость" на стартовой странице сайта.

Вопрос 5. Где можно оспорить кадастровую стоимость земель населенных пунктов Курганской области?

Ответ: В соответствии со ст. 24.19 Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон), результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся соответственно в государственной или муниципальной собственности.

Но при этом, положения Закона не применяются к государственной кадастровой оценке земель, договоры на проведение которой были заключены до истечения шестидесяти дней после дня его официального опубликования (опубликован в "Российской газете" - 26.07.2010) и работы, по проведению которых не завершились в указанный выше срок, данные работы проводятся в соответствии с правилами, установленными Правительством Российской Федерации.

В связи с тем, что государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов проведена в соответствии с контрактом, заключенным в декабре 2009 года, действие ст.24.19 Закона на результаты определения кадастровой стоимости населенных пунктов, утвержденных Постановлением Правительства Курганской области от 26.09.2011 № 454 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в пределах территории Курганской области», не распространяется и они могут быть оспорены только в судебном порядке.