

Почему в Едином государственном реестре недвижимости может отсутствовать кадастровая стоимость объекта

Наличие кадастровой стоимости объектов недвижимости является обязательным условием для совершения любых сделок с недвижимостью, а также для расчета налога.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка. В полномочия кадастровой палаты по Республике Башкортостан входит внесение результатов государственной кадастровой оценки (ГКО).

Сведения о кадастровой стоимости в большинстве случаев внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), однако есть случаи, когда кадастровая стоимость отсутствует. Рассмотрим основные причины, из-за которых у объектов недвижимости может не быть кадастровой стоимости.

1. Отсутствие характеристик, влияющих на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Для земельных участков - категория земель, вид разрешенного использования, площадь. Для объектов капитального строительства - вид, назначение и площадь.

2. Отсутствие удельных показателей кадастровой стоимости, утвержденных в ходе проведения ГКО в 2015 году Постановлением Правительства Республики Башкортостан.

3. Неоднозначность вида разрешенного использования земельного участка.

Существуют случаи, когда вид разрешенного использования земельного участка не позволяет однозначно отнести его ни к одной из функциональных групп типового перечня видов разрешенного использования.

Однако Градостроительный кодекс РФ допускает, что, основные и вспомогательные виды разрешенного использования объектов недвижимости правообладателями выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий).

Таким образом, в случае уточнения вида разрешенного использования земельного участка путем представления в орган регистрации прав заявления в установленном порядке и при

наличии в результатах ГКО удельного показателя кадастровой стоимости, соответствующего виду разрешенного использования земельного участка, кадастровая стоимость будет определена.

4. Отсутствие порядка определения кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства, сооружений, жилых строений, машино-мест, учтенных до начала применения нового порядка определения кадастровой стоимости, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 24.09.2018 N 514.

В настоящее время в соответствии с Приказом не предусмотрен порядок определения кадастровой стоимости вновь образованных сооружений и учтенных ранее в ЕГРН жилых строений и сооружений.

Стоит отметить, что одним из оснований внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости являются решения суда. Таким образом, Кадастровая палата вправе внести отсутствующие данные, если будет представлено решение суда с информацией об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости или в рамках очередной ГКО.

Дополнительно сообщаем, что в 2019 году на территории Республики Башкортостан проводится ГКО оценка земельных участков в составе земель населенных пунктов и водного фонда. Проводит ГКО Государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация», созданное в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

**Пресс-служба
Кадастровой палаты
по Республике Башкортостан**