

В филиал Федеральной кадастровой палаты Росреестра по Челябинской области поступают многочисленные обращения от граждан с вопросами о причинах различия величины кадастровой стоимости помещений, расположенных в одном здании, и земельных участков, зданий, расположенных в непосредственной близости. Приводим разъяснения начальника отдела определения кадастровой стоимости Екатерины Белоскирко. Каким образом определяется кадастровая стоимость

объектов недвижимости? Е.Б.: Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в ходе проведения государственной кадастровой оценки, при постановке на государственный кадастровый учет объектов недвижимости, в случае внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о количественных и качественных характеристиках объекта недвижимости, а также в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в специально созданной для этого комиссии или суде.

Кадастровой палатой по Челябинской области осуществляется определение кадастровой стоимости вновь образованных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и качественных характеристик.

Какие данные используют специалисты Кадастровой палаты для определения кадастровой стоимости?

Е.Б.: При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости используются сведения из реестра недвижимости о характеристиках, влияющих на величину кадастровой стоимости. Такими сведениями для земельных участков являются категория земель, вид разрешенного использования и площадь земельного участка. Для объектов капитального строительства: вид объекта недвижимости (здание, помещение), назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание, назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение, а также площадь объекта недвижимости.

Отмечу, что определение кадастровой стоимости осуществляется

работниками Кадастровой палаты на основании результатов государственной кадастровой оценки. В том числе, с применением удельных показателей кадастровой стоимости, утвержденных в результате проведения работ по госоценке для кадастровых кварталов или муниципальных районов (городских округов), расположенных на территории Челябинской области.

В свою очередь удельные показатели кадастровой стоимости, утвержденные в результате проведения работ по государственной кадастровой оценке для кадастровых кварталов и муниципальных районов, делятся: для земельных участков – по видам разрешенного использования, а для объектов капитального строительства – по видам объектов недвижимости и их назначению.

Таким образом, величина кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных в одном здании или кадастровом квартале, зависит от вида разрешенного использования или назначения объекта недвижимости.

Так величина кадастровой стоимости земельных участков одной категории земель и одинаковой площадью, но с различными видами разрешенного использования, расположенными в одном кадастровом квартале, может отличаться. Величина кадастровой стоимости помещений, расположенных в одном здании, с одинаковой площадью, но с разным назначением (жилое, нежилое) также будет различна.

Поэтому, при сравнении кадастровой стоимости объектов недвижимости необходимо учитывать различие в характеристиках, влияющих на величину кадастровой стоимости.

Как получить сведения о характеристиках объекта недвижимости, которые влияют на величину кадастровой стоимости?

Е.Б.: Сведения из реестра недвижимости о характеристиках, влияющих на величину кадастровой стоимости, можно получить следующими способами. Во-первых, обратиться в орган регистрации прав с запросом о предоставлении сведений из ЕГРН, в том числе, в виде выписки об объекте недвижимости либо в виде выписки об

основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Во-вторых, ознакомиться со сведениями об объектах недвижимости при помощи электронных сервисов официального сайта Росреестра (rosreestr.ru), таких как: «Справочная информация об объектах недвижимости в режиме on-line», «Публичная кадастровая карта». Во втором случае информация будет носить справочный характер.

**Заместитель начальника территориального отдела № 2 филиала  
ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области Белова Р.Ф.**