

**Порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости**

**В соответствии с** **приказом** **Министерства экономического развития Российской Федерации от 24 сентября 2018 года № 514**

Управление Росреестра по Красноярскому краю информирует о том, что порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета вновь учтенных, ранее учтенных объектов недвижимости или внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости установлен приказом Минэкономразвития России от 24.09.2018 №514 (далее – Порядок), вступившим в силу 2 марта 2019 года.

Порядок устанавливает правила определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случаях:

а) осуществления государственного кадастрового учета в связи с образованием или созданием объекта недвижимости;

б) внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости о ранее учтенном объекте недвижимости;

в) осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением сведений:

о значении площади (в отношении земельного участка, здания, помещения, машино-места);

о проектируемом значении основной характеристики (в отношении объекта незавершенного строительства);

о степени готовности (в отношении объекта незавершенного строительства);

о категории земель (в отношении земельного участка);

о виде разрешенного использования (в отношении земельного участка);

о назначении, проектируемом назначении (в отношении здания, помещения, объекта незавершенного строительства);

об основной характеристике (в отношении объекта незавершенного строительства);

о кадастровой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (в отношении единого недвижимого комплекса).

Согласно положениям Порядка кадастровая стоимость земельного участка (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 19 - 24 Порядка) определяется с применением среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости (далее – УПКС) земельных участков кадастровых кварталов или минимального значения УПКС земельных участков населенных пунктов, муниципальных районов (городских округов) или субъекта РФ.

В результатах государственной кадастровой оценки следующих категорий земель: сельскохозяйственного назначения, промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космический деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения (далее – земли промышленности), лесного фонда, водного фонда, особо охраняемых территорий и объектов, утвержденных на территории Красноярского края, отсутствовали средние значения УПКС земельных участков для кадастровых кварталов и минимальные значения УПКС земельных участков для населенных пунктов, для муниципальных районов (городских округов) и для субъекта РФ.

В связи с возникшими проблемами определения кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с положениями, установленными Порядком, в акты об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель указанных категорий были внесены изменения.

Постановлением Правительства Красноярского края от 30.04.2019 №210-п внесены изменения в постановление Правительства Красноярского края от 26.09.2017 №556-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Красноярского края» в отношении утверждения минимальных и средних УПКС земель промышленности и иного специального назначения по муниципальным районам (городским округам) Красноярского края.

Постановлением Правительства Красноярского края от 14.04.2020 №235-п внесены изменения в следующие постановления Правительства Красноярского края:

 - от 22.11.2011 №708-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Красноярского края» в части утверждения минимальных значений УПКС земель для населенных пунктов, муниципальных районов, городских округов Красноярского края, в постановление Правительства Красноярского края;

 - от 30.11.2012 №629-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Красноярского края» в части утверждения средних значений УПКС земель сельскохозяйственного назначения для кадастровых кварталов;

 - от 26.09.2017 №564-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов Красноярского края» в части утверждения минимальных значений УПКС земель особо охраняемых территорий и объектов для муниципальных районов, городских округов Красноярского края и Красноярского края.

После вступления в силу постановлений Правительства Красноярского края от 30.04.2019 №210-п, от 14.04.2020 №235-п определение кадастровой стоимости в соответствии с Порядком стало возможным в отношении земельных участков в составе категорий земель промышленности, населенных пунктов, сельскохозяйственного назначения, особо охраняемых территорий и объектов.

Вместе с тем, определение кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для садоводства и огородничества и расположенных вне границ населенных пунктов, в соответствии с Порядком не представляется возможным.

Нормами Порядка установлено, что кадастровая стоимость земельного участка, предназначенного для садоводства или огородничества и расположенного вне границ населенных пунктов, определяется путем умножения площади земельного участка на среднее значение УПКС земельных участков группы видов разрешенного использования, соответствующей виду разрешенного использования земельного участка для муниципального района (городского округа), либо на минимальное значение УПКС для муниципального района (городского округа), либо на среднее значения УПКС для субъекта РФ.

Действующим на сегодняшний день постановлением Правительства Красноярского края от 27.11.2013 №618-п (далее – Постановление №618), утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений Красноярского края в разрезе объединений Красноярского края, а не в разрезе групп видов разрешенного использования, как установлено Порядком.

Необходимо отметить, что применение иных подходов определения кадастровой стоимости вновь учтенных и ранее учтенных объектов недвижимости, а также объектов недвижимости в отношении которых изменяются качественные и (или) количественные характеристики действующим законодательством не предусмотрено.

В соответствии с нормами Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» Правительством Красноярского края издано распоряжение от 16.10.2020 №755-р о проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Красноярского края:

в 2022 году земельных участков по состоянию на 1 января 2022 года;

в 2023 году зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест по состоянию на 1 января 2023 года.

Таким образом, кадастровая стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости без экономических характеристик, будет определена в процессе проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Красноярского края в 2022, 2023 годах.

Пресс-служба

Управления Росреестра по Красноярскому краю:

тел.: (391)2-226-756

е-mail: https://rosreestr.gov.ru

сайт: https://www.rosreestr.ru

«ВКонтакте» <http://vk.com/to24.rosreestr>

«Instagram»: rosreestr\_krsk24