



В 2019 году кадастровую стоимость недвижимости установят в 65 регионах

В 2019 году 65 регионов России приступили к проведению государственной кадастровой оценки согласно 237-ФЗ. В 16 субъектах ГКО проводится в отношении всех видов объектов капитального строительства. Федеральная кадастровая палата рассказала, в каких регионах страны проводится ГКО в текущем году и какие объекты недвижимости она затрагивает.

В ходе государственной кадастровой оценки (ГКО) устанавливается кадастровая стоимость объектов недвижимости – основа расчета налога на недвижимое имущество. Для того чтобы налог рассчитывался справедливо, требуется регулярная актуализация данных о кадастровой стоимости.

В 2019 году в 16 регионах ГКО затронет все объекты капитального строительства (то есть все здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства, машино-места, единые недвижимые комплексы). Это Кабардино-Балкарская Республика, Республика Карелия, Республика Саха (Якутия), Алтайский край, Приморский край, Ставропольский край, Хабаровский край, Астраханская область, Брянская область, Мурманская область, Орловская область, Псковская область, Свердловская область, Томская область, Ярославская область, Ханты-Мансийский АО.

В Вологодской, Кировской, Тульской областях и в городе Севастополе будут оцениваться все объекты капитального строительства за исключением единых недвижимых комплексов.

В целом ГКО по разным видам объектов недвижимости проводится в 65 регионах страны. Эксперты отмечают, что процесс кадастровой оценки в отношении разных видов недвижимости может быть постепенным.

«Например, Удмуртия в 2018 году провела кадастровую оценку помещений и объектов незавершенного строительства, в 2019 году проводит ГКО зданий, сооружений, машино-мест, единых недвижимых комплексов, земель сельхозназначения, особо охраняемых территорий, земель водного и лесного фонда. В 2020–2021 годах республика планирует оценить земельные участки промышленного назначения и земли населенных пунктов», – рассказывает эксперт Федеральной кадастровой палаты Татьяна фон Адеркас.

В Орловской области последняя кадастровая оценка объектов капитального строительства (зданий, помещений) была проведена в 2012 году, а земельных участков – в 2014. По данным регионального правительства, количество объектов капитального строительства с тех пор возросло более чем на 60% и на 10% – земельных участков, поставленных на кадастровый учет. В текущем году актуализацией данных о кадастровой стоимости занялось областное бюджетное

учреждение. Работы охватили около миллиона различных объектов недвижимости.

Во Владимирской области работы по определению кадастровой стоимости в этом году впервые проводят местные специалисты – специально созданное государственное бюджетное учреждение. Будет уточнена кадастровая стоимость земель сельхозназначения, особо охраняемых объектов и территорий, а также земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения.

В России [продолжается переходный период от определения кадастровой стоимости в соответствии с нормами 135-ФЗ к ее определению по нормам 237-ФЗ](#). При переходе на новый порядок проведения ГКО кадастровая стоимость определяется исключительно специально созданными в субъекте государственными бюджетными учреждениями. 237-ФЗ направлен на совершенствование государственной кадастровой оценки недвижимости и повышение открытости связанных с ней процедур на каждом этапе их проведения. Применение новых норм позволит обеспечить непрерывный мониторинг и анализ рынка недвижимости, своевременную корректировку данных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), а также внедрение и развитие единых методологических стандартов проведения ГКО.

Стоит отметить, что роль Федеральной кадастровой палаты в процессе определения кадастровой стоимости в рамках нового закона сводится только к предоставлению сведений о ней. К слову, и ранее, по старому закону, Кадастровой палатой никогда не проводилась кадастровая оценка, а при расчете кадастровой стоимости измененных характеристик объекта недвижимости использовалась утвержденная субъектом средняя стоимость одного квадратного метра.

При переходе на новые правила исправление ошибок, допущенных при установлении кадастровой стоимости, происходит через обращение в бюджетное учреждение по местоположению объекта недвижимости. Важным нововведением для всех заинтересованных лиц стало появление возможности подать в ГБУ региона замечания в период проведения кадастровой оценки, а для юридических лиц – отмена обязательного досудебного урегулирования споров, связанных с кадастровой стоимостью. *«Еще один момент, на который стоит обратить внимание не только правообладателям недвижимости, но и исполнителям работ: теперь законом оговорена ответственность бюджетных учреждений за деятельность, связанную с определением кадастровой стоимости»*, – отмечает **Татьяна фон Адеркас**.

В 2018 году государственная кадастровая оценка недвижимости согласно 237-ФЗ была завершена в 34 регионах. Наибольшее число видов объектов недвижимости тогда было оценено в Московской области, Москве, Санкт-Петербурге, Карачаево-Черкесской Республике.

Напомним, ранее Федеральная кадастровая палата в связи с увеличением количества запросов от граждан по теме кадастровой оценки запустила [проект](#) по повышению информирования владельцев недвижимости. Во всех регионах будут подготовлены разъяснения о проведении государственной кадастровой оценки, формировании кадастровой стоимости и порядке ее оспаривания.

Прямая линия по вопросам исправления реестровых ошибок

21 августа 2019 года в ГКУ РК «Центр обеспечения деятельности Администрации Главы Республики Коми» состоялась прямая линия на тему «Реестровые ошибки и порядок их исправления». На вопросы граждан ответили директор Кадастровой палаты по Республике Коми Татьяна Лобанова и заместитель директора – главный технолог Лариса Зин.

На прямую линию поступил телефонный звонок от жительницы Сыктывкара с вопросом: «Я являюсь собственницей дачного участка и решила уточнить площадь своего участка. Заказала кадастровому инженеру межевание, при проведении которого кадастровый инженер сообщил, что имеется пересечение границ моего земельного участка с границами соседнего земельного участка и моя граница проходит не так как зафиксировано в документах по межеванию смежного земельного участка, и это вероятно реестровая ошибка. Что такое реестровая ошибка и как я могу ее исправить?»

Представители Кадастровой палаты разъяснили, что реестровая ошибка – это воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане или иных документах, направленных или представленных в орган регистрации прав. В описанном Вами случае кадастровый инженер при определении границы Вашего земельного участка, которая является общей с соседним земельным участком, и, сравнив сведения ЕГРН о межевании смежного участка, выявил расхождение определения координат. Если правообладатель соседнего с Вами земельного участка согласен исправить ошибку в своих сведениях об общей границе, то это можно сделать одновременно с уточнением границ Вашего участка в Вашем межевом плане.



Почти половина границ столиц регионов внесены в ЕГРН

Сведения о границах 37 столиц субъектов Российской Федерации содержатся в госреестре недвижимости

Всего по состоянию на конец второго квартала 2019 года в госреестр недвижимости внесено около четверти всех границ населенных пунктов

На 1 июля 2019 года количество сведений о границах населенных пунктов, внесенных в ЕГРН, составляет 39,4 тыс., что на 12% больше по сравнению с началом текущего года. За первое полугодие 2019 года в ЕГРН внесены сведения о 4,2 тыс. границ населенных пунктов. По состоянию на конец II квартала 2019 года в ЕГРН содержатся сведения о 25,3% границ населенных пунктов. Общее количество населенных пунктов в Российской Федерации – 155,7 тыс.

Отметим, что в госреестре недвижимости на конец первого полугодия содержатся сведения о границах 37 административных центров субъектов Российской Федерации. Первой столицей субъекта РФ, границы которой были внесены в ЕГРН, стал город Иркутск в апреле 2010 года. В первом полугодии 2019 года были определены границы города-миллионника Новосибирска и столицы Курганской области.

Таким образом, на конец первого полугодия в госреестре содержатся сведения о границах следующих городов: Майкоп, Улан-Удэ, Горно-Алтайск, Элиста, Якутск, Казань, Ижевск, Абакан, Грозный, Чебоксары, Барнаул, Краснодар, Владивосток, Хабаровск, Благовещенск, Волгоград, Иркутск, Калуга, Киров, Кострома, Курган, Липецк, Магадан, Мурманск, Великий Новгород, Нижний Новгород, Новосибирск, Саратов, Южно-Сахалинск, Тамбов, Тула, Тюмень, Ульяновск, Москва, Биробиджан, Ханты-Мансийск, Салехард.

Как говорит **Марина Семенова, замглавы Федеральной кадастровой палаты**, наличие в госреестре недвижимости границ населенных пунктов положительно влияет на развитие учетно-регистрационной системы, упрощение процедур ведения бизнеса и повышение инвестиционной привлекательности регионов. Границы населенных пунктов отделяют эти земли от земель иного назначения, что позволяет предотвратить мошенничество с земельными участками и использование их не по назначению. Кроме того, наличие границ, определенных в соответствии с законом, дает возможность предоставлять земельные участки для размещения на них объектов капитального строительства, что способствует развитию регионов.

К 1 июля 2019 года наибольшее число границ населенных пунктов внесено в ЕГРН на территории Чувашской Республики – 98,7%, Краснодарского края – 94,4%, Белгородской области – 91,6%, Алтайского края – 87,4%, Владимирской области – 84,1%, Тюменской области – 81,5%, Бурятской и Чеченской Республик – 76,3% и 76%.

«Актуальные сведения о границах населенных пунктов помогают сократить число земельных споров между правообладателями, и улучшить качество управления территориями и земельными ресурсами регионов, вовлекая земли в оборот», – отметила **замглавы Федеральной кадастровой палаты Росреестра Марина Семенова**.

Правительство РФ поручило органам власти в регионах завершить наполнение ЕГРН сведениями о границах населенных пунктов до 2021 года.

«Кадастровая палата активно взаимодействует с органами местного самоуправления и в порядке межведомственного взаимодействия вносит в ЕГРН сведения о границах. Наполнение госреестра недвижимости сведениями о границах населенных пунктов напрямую зависит от работы региональных администраций, так как именно они, согласно

*законодательству, иницируют работу по установлению точных границ и направляют сведения в Кадастровую палату», – напомнила **Марина Семенова.***

Справочно:

[Федеральная кадастровая палата \(ФКП\)](#) – оператор Федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН).

Кадастровая палата работает в сфере кадастрового учета, регистрации прав собственности и сделок с недвижимостью, оказывает связанные с этим услуги населению и бизнесу в каждом регионе России. Кадастровая палата предоставляет сведения из ЕГРН, принимает заявления о кадастровом учете и (или) регистрации прав, вносит сведения о границах между субъектами РФ, муниципальных образований и населенных пунктов, зон с особыми условиями использования территорий, объектов культурного наследия и других объектов в ЕГРН.

В 2019 году Кадастровой палатой запущен проект по реинжинирингу существующих электронных сервисов предоставления госуслуг для физических и юридических лиц. Также, согласно плану трансформации учреждения, на базе ФКП будет создан Аналитический центр для участников рынка недвижимости и бизнес-сообщества.