

Со 2 марта начал действовать новый порядок определения кадастровой стоимости

2 марта 2019 года вступил в действие новый порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 24.09.2018 № 514 (напомним, что кадастровая стоимость объекта влияет на размер аренды, земельного налога и налога на имущество).

Это порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости

Порядок устанавливает правила определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в различных случаях (при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с образованием или созданием объекта недвижимости; при внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) о ранее учтенном объекте недвижимости и др.).

Так, кадастровая стоимость объекта незавершенного строительства будет рассчитываться с учетом степени готовности такого объекта. В случае изменения степени готовности объекта незавершенного строительства или изменения его основной характеристики, кадастровая стоимость будет изменяться пропорционально.

Также порядком установлены правила определения кадастровой стоимости, если земельный участок предназначен для жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства либо огородничества, при разделе земельного участка, при образовании земельного участка путем объединения либо перераспределения, при наличии у земельного участка более чем одного вида разрешенного использования.

Общий принцип порядка определения кадастровой стоимости останется прежним: умножение площади объекта недвижимости на удельный показатель кадастровой стоимости объектов недвижимости соответствующего назначения либо вида разрешенного использования (для земельных участков), утвержденный исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, решением органа местного самоуправления.

Ранее действовавший порядок не содержал механизмов определения кадастровой стоимости единых недвижимых комплексов, машино-мест, объектов незавершенного строительства, что создавало неравные условия использования объектов недвижимости.

Кроме того, применявшиеся механизмы в ряде случаев не позволяли определить кадастровую стоимость земельных участков.

