ПРАВИТЕЛЬСТВО
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ЛЕНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ КОМИТЕТ ПО
УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ
ИМУЩЕСТВОМ
(ЛЕНОБЛКОМИМУЩЕСТВО)

**Государственное бюджетное учреждение
Ленинградской области
«Ленинградское областное учреждение
кадастровой оценки»
(ГБУ ЛО «ЛенКадастр»)**

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр.,
д. 68, лит. А, оф. 515-517
Тел.: (812) 456-36-54
Факс: (812) 456-36-54
E-mail: info@lenkadastr.ru

06.11.2018 № 102-И
На № _____ от _____

Главам администраций
муниципальных районов
Ленинградской области

Главе администрации
Сосновоборского городского округа
Ленинградской области

Информационное письмо

Уважаемые коллеги!

ГБУ ЛО «ЛенКадастр» просит Вас довести до сведения глав администраций городских и сельских поселений муниципальных районов Ленинградской области информацию, представленную в настоящем письме, с целью последующего информирования крупных налогоплательщиков Ленинградской области, а также правообладателей объектов недвижимости, расположенных на территории Ленинградской области, и иных заинтересованных лиц, в том числе посредством размещения в местных печатных средствах массовой информации.

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ) государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, который в соответствии с частью 2 указанной статьи наделяет полномочиями по определению кадастровой стоимости бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации (далее – бюджетное учреждение).

В соответствии с Распоряжением Правительства Ленинградской области от 26.10.2017 № 424-р полномочиями по проведению государственной кадастровой оценки на территории Ленинградской области наделено ГБУ ЛО «ЛенКадастр».

Распоряжением Правительства Ленинградской области от 27.10.2017 № 365-р «О проведении государственной кадастровой оценки в Ленинградской области» установлено проведение в 2019 году в Ленинградской области государственной

АДМИНИСТРАЦИЯ
МО "Всеволожский
муниципальный район"
Ленинградской области
Вх. №_____
"___" _____ 201__ г.

кадастровой оценки земель водного фонда, земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения.

Обращаем внимание, что согласно статье 13 Федерального закона № 237-ФЗ перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – перечень), формируется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее – орган регистрации прав), на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки.

В перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) обо всех объектах недвижимости, указанных в решении о проведении государственной кадастровой оценки, актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости.

При формировании перечня указываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, предусмотренные частями 4 и 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ), необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в ЕГРН, за исключением сведений, указанных в пунктах 4, 5, 7, 20, 25 части 4 и в пунктах 19, 20, 22, 23 части 5 указанной статьи.

Исходя из вышеизложенного, во избежание некорректного определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в результате недостоверности сведений о характеристиках объектов недвижимости, содержащихся в перечне, правообладателям недвижимого имущества и иным заинтересованным лицам целесообразно проверить правильность данных в отношении объектов недвижимости, которые содержатся в ЕГРН.

Дополнительно сообщаем, в соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории по целевому назначению и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территории и требованиями законодательства.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) виды разрешенного использования (основные, условно разрешенные, вспомогательные) земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются в градостроительном регламенте, входящем в состав правил землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) соответствующего муниципального образования.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в обязательном порядке применительно к каждой территориальной зоне.

Изменение одного вида разрешенного использования на другой осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (пункт 3 статьи 37 ГрК РФ).

В соответствии с пунктом 4 статьи 37 ГрК РФ основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков самостоятельно выбираются правообладателями земельных участков без дополнительных разрешений и согласования.

Сведения о возможных видах разрешенного использования для конкретного земельного участка правообладатель может уточнить, заказав в администрации муниципального образования или МФЦ выписку из ПЗЗ о видах разрешенного использования, указав его кадастровый номер или при условии, что известна функциональная зона, в которую попадает участок, ее наименование.

Изменение вида разрешенного использования возможно по заявлению собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев (арендаторов). После принятия решения об изменении вида разрешенного использования земельного участка, органы местного самоуправления в порядке статьи 32 Федерального закона № 218-ФЗ самостоятельно направляют в Управление Росреестра по Ленинградской области сведения для внесения соответствующей информации в ЕГРН.

Обращаем Ваше внимание, что в рамках подготовки к определению кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляются в том числе сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

В соответствии с частью 3 статьи 12 Федерального закона № 237-ФЗ в целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить бюджетному учреждению сведения об объектах недвижимости в виде декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости, форма которой утверждена Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 27.12.2016 г. № 846 «Об утверждении порядка рассмотрения Декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы».

Вместе с тем, реализация указанного положения является правом а не обязанностью правообладателя объекта недвижимости.

Декларация может быть подана собственником, заявителем или представителем заявителя. В случае подачи декларации представителем заявителя к такой декларации должны быть приложены доверенность или иной подтверждающий полномочия представителя от имени заявителя документ удостоверенный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Подробная информация о порядке подачи деклараций, а также рекомендации по их заполнению размещены на официальном сайте ГБУ ЛО «ЛенКадастр в разделе «Общая информация» (http://lenkadastr.ru/about/declaracii).

Обращаем внимание, что декларация о характеристиках объекта недвижимости и иные документы в электронном виде принимаются к рассмотрению бюджетным учреждением только при наличии усиленной квалифицированной электронной подписи в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

Кроме того, в соответствии с пунктом 8.6 Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» ГБУ ЛО «ЛенКадастр» наделено правом использовать результаты независимых оценок рыночной стоимости объектов недвижимости:

«В качестве исходных данных для моделирования, а также для установления кадастровой стоимости возможно использовать результаты иных оценок – отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости (в том числе выполненных по заказу самих правообладателей данных объектов недвижимости), в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости, с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости».

Использование результатов оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, а также информации, указанной в отчетах, является правом, а не обязанностью ГБУ ЛО «ЛенКадастр». Вместе с тем, использование данной информации может повысить качество государственной кадастровой оценки, а также предсказуемость ее результатов для правообладателей объектов недвижимости, снизить риски оспаривания, связанные с некорректными, по мнению собственников, результатами определения кадастровой стоимости.

Получение подробной информации об объектах недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, позволит повысить качество итоговых результатов определения кадастровой стоимости, что является необходимым условием оптимизации системы налогообложения недвижимости.

Вместе с тем, недостаточность качества исходных данных приведет к увеличению числа заявлений об оспаривании результатов кадастровой оценки, что в свою очередь повлечет серьезные финансовые издержки со стороны собственников объектов недвижимости, связанные с оспариванием кадастровой стоимости (подготовка отчета об оценке рыночный стоимости объекта недвижимости, оплата государственной пошлины, проведение судебной экспертизы отчета, оплата услуг представителя и пр.).

Кроме того, процедура оспаривания результатов государственной кадастровой оценки приводит к существенным временным потерям у правообладателей объектов недвижимости в связи с длительным рассмотрением административных дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в суде.

Директор
ГБУ ЛО «ЛенКадастр» Ю.В. Зиньковский

Подписан электронной подписью
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 009E80F73ACAB880AAE511235A0D007525
Владелец: Зиньковский Юрий Викторович
Действителен с 07-08-2018 до 07-08-2019

Исп. П.С. Лаптева
Тел. (812) 456-36-54