

Актуализация результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Тверской области

Одной из основных задач государственного управления земельными ресурсами является кадастровая оценка земель и установление обоснованной платы за землю в таких случаях, как исчисление земельного налога, арендная плата за пользование земельными участками, выкупная стоимость земельного участка, приобретение земельного участка из государственной и муниципальной собственности и др.

Кадастровая стоимость в соответствии с законодательством Российской Федерации - это рыночная стоимость объекта недвижимости, установленная на определенную календарную дату на основе принятых методик с использованием технологий массовой оценки. Следовательно, кадастровая стоимость отражает уровень цен на рынке недвижимости на определенную дату.

Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено проведение государственной кадастровой оценки проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще, чем один раз в течение трех лет, и не реже, чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена последняя государственная кадастровая оценка.

На территории Тверской области последняя государственная кадастровая оценка проводилась в 2007 – 2008 годах. Определение кадастровой стоимости осуществлялось в разрезе 16 групп видов разрешенного использования земельных участков в отношении 613 149 земельных участков.

В 2013-2014 годах проведен очередной тур государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов. Решение о проведении государственной кадастровой оценки принято Министерством имущественных и земельных отношений Тверской области, исполнителем работ являлись оценщики ООО «АБН-Консалт», г. Москва.

В рамках работ по государственной кадастровой оценке в перечень объектов оценки вошло 695 810 земельных участков в составе земель населенных пунктов, расположенных на территории Тверской области, сведения о которых содержались в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 01.01.2013.

В связи с внесением изменений в законодательство об оценочной деятельности, последняя государственная оценка проводилась в отношении 17 групп видов разрешенного использования земельных участков. В отдельную группу были выделены объекты образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Расчитанные показатели кадастровой стоимости объектов оценки (в 2013-2014гг) и показатели кадастровой стоимости предыдущей государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Тверской области (в 2007-2008гг) показали, что наиболее высокая ценовая информация остается в Калининском муниципальном районе. Этот район является районом с максимальными ценами на недвижимость, наиболее развитой инфраструктурой и рынками. Большое влияние оказывает и расположение областного центра в районе.

Конаковский муниципальный район незначительно уступает ценам Калининского района. В районе сохраняются высокие показатели кадастровой стоимости в сегменте загородной недвижимости обусловленные наличием водных объектов, близостью к Московской области и хорошими рекреационными условиями.

Ценовой диапазон кадастровой стоимости на уровне выше среднего остается и в Кимрском, Кашинском, Калязинском и Весьегонском муниципальных районах. На территории данных муниципальных районов расположены крупные водные объекты восточной части Тверской области, что также обеспечивает хорошие рекреационные условия.

Минимальный ценовой диапазон кадастровой стоимости сохраняется в Рамешковском, Бежецком, Максатихинском, Молоковском, Лесном, Сандовском, Кесовогорском, Сонковском, Краснохолмском, Фировском муниципальных районах, поскольку здесь наименее благоприятная социально-экономическая ситуация и слабо развитый рынок продаж недвижимости.

Приказом Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области от 25.12.2014 № 13-нп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тверской области» (далее – Приказ № 13-нп) утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тверской области.

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тверской области размещены на официальном сайте Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области в сети «Интернет» (www.mizo.tver.ru) в разделе «Деятельность Министерства», подразделе «Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости».

Приказ № 13-нп для целей налогообложения будет применяться с 01.01.2016, для целей расчета арендной платы и выкупной цены земельных участков применяется с 01.01.2015.

В случае если результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тверской области затрагивают права и обязанности заинтересованных лиц, они могут быть оспорены в суде или в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Тверской области (далее – Комиссия) или в суде.

С порядком работы и составом Комиссии можно ознакомиться на официальном сайте Управления Росреестра по Тверской области (to.69.rosreestr.ru) в разделе «Кадастровый учет».

Для юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления досудебное урегулирование споров о кадастровой оценке обязательно. Перед подачей иска в суд они сначала должны обратиться в Комиссию. Физические лица вправе выбирать: либо обращаться в Комиссию, либо сразу в суд.

Управление Росреестра по Тверской области