

Омский Росреестр о внесении в ЕГРН сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости согласно Дорожной карте Омской области

Качество и полнота данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) существенным образом оказывают влияние на инвестиционную, экономическую и социальную составляющую любого региона. Наличие этих сведений в ЕГРН обеспечивает защиту собственности при совершении сделок с недвижимостью, реализацию инвестиционных проектов, позволяет включить в оборот неиспользуемые объекты недвижимости, что в свою очередь положительно сказывается на наполняемости бюджета региона.

Не случайно Росреестр совместно с субъектами Российской Федерации приступил к реализации комплексного плана – Дорожной карты мероприятий по проекту «Наполнение ЕГРН необходимыми сведениями». В нашем регионе для решения поставленной задачи Губернатором Омской области утверждена соответствующая Дорожная карта Омской области.

Проект по наполнению ЕГРН необходимыми сведениями состоит из ряда подпроектов, один из которых касается внесения в ЕГРН сведений, необходимых для качественного определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Окончательным результатом реализации этой части проекта является сведение к нулевому показателю количества объектов недвижимости, сведения о кадастровой стоимости которых в ЕГРН отсутствуют.

Согласно Дорожной карте Омской области региональным органам власти, местного самоуправления и Управлению Росреестра по Омской области предстоит выявить и внести в ЕГРН сведения, необходимые для определения кадастровой стоимости.

Обратим внимание, что работы по формированию и анализу перечней объектов недвижимости с недостающими характеристиками для их последующего направления в органы государственной власти и местного самоуправления, были начаты в ноябре-декабре минувшего года. Последующая обработка полученных перечней включала в себя идентификацию объектов и анализ сведений о недостающих характеристиках. Анализ показал:

– общее количество земельных участков, в информации о которых отсутствует или не установлена категория земель, составляет 1075 или 0,13% от общего числа участков, учтенных в ЕГРН;

– общее количество земельных участков, в информации о которых отсутствует или не установлен вид разрешенного использования, составляет 1064 или 0,13% от общего числа участков, учтенных в ЕГРН;

– общее количество зданий, помещений, машино-мест, сооружений, в информации о которых в ЕГРН отсутствует назначение, составило 566 объектов, или 0,05% от общего числа таких объектов, учтенных в ЕГРН;

– общее количество объектов недвижимости, в информации о которых отсутствуют сведения о кадастровой стоимости, составляет 23873, или 1,14% от общего количества учтенных объектов недвижимости, из них почти 22 тысячи (21906) – объекты капитального строительства, такие как сооружения, здания с назначением «жилое строение», объекты незавершенного строительства и единые недвижимые комплексы, по которым на момент проведения оценки отсутствовала методика определения кадастровой стоимости.

Поскольку в текущем году на территории Омской области проходит кадастровая оценка объектов капитального строительства, указанные объекты будут оценены, что значительно снизит долю объектов недвижимости, о которых в ЕГРН отсутствуют сведения о кадастровой стоимости.

С начала реализации мероприятий Подпроекта Управлением Росреестра и филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области было направлено более 250 запросов об уточнении недостающих характеристик объектов недвижимости, в том числе: в Министерство имущественных отношений Омской области, бюджетное учреждение «Омский центр кадастровой оценки и технической документации», в Главное управление лесного хозяйства Омской области, территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Омской области, главам муниципальных образований. В результате предпринятых совместных действий удалось установить недостающие характеристики 474 земельных участков и 476 объектов капитального строительства. При этом остается еще порядка 1665 участков и 90 объектов капитального строительства, выявленных в 2020 году, с недостающими для определения кадастровой стоимости характеристиками. Тем не менее, следует отметить, что благодаря оценке, проведенной БУ «Омский центр кадастровой оценки и технической документации», на территории Омской области осталось всего 137 земельных участков без кадастровой стоимости.

Согласно части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ право самостоятельного выбора основного и вспомогательного вида использования земельных участков и объектов капитального строительства закреплено за их правообладателями. Это является фактором, не позволяющим органам власти провести мероприятия по установлению видов разрешенного использования в полном объеме. Поэтому очень важно содействие собственников объектов недвижимости. В их интересах иметь объект недвижимости с полностью установленными характеристиками. Это необходимо, например, для обоснования использования земельного участка при строительстве на нем дома, а также в других случаях.

**Юлия Машнюк,
специалист-эксперт отдела землеустройства,
мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области.**