**Внести в реестр недвижимости сведения о кадастровой стоимости можно на основании решения суда**

Филиал Федеральной кадастровой палаты Росреестра по Челябинской области разъясняет порядок внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости, в том случае, когда ее определение Кадастровой палатой невозможно.

Одной из причин, по которой в реестре недвижимости могут отсутствовать сведения о кадастровой стоимости является отсутствие порядка определения кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства, сооружений, зданий с назначением жилое строение, машино-мест, единых недвижимых комплексов, предприятий как имущественных комплексов. Поэтому, в рамках полномочий Кадастровой палаты, невозможно определить кадастровую стоимость данных объектов недвижимости при их постановке на государственный кадастровый учет, а также при внесении изменений в сведения реестра недвижимости о количественных и качественных характеристик таких объектов недвижимости.

Другой причиной отсутствия в реестре недвижимости сведений о кадастровой стоимости является отсутствие удельных показателей кадастровой стоимости, утвержденных в ходе проведения государственной кадастровой оценки.

Напомним, что на территории Челябинской области в 2015 году была проведена государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов (по состоянию на 1 октября 2014 года). Результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, включая удельные показатели кадастровой стоимости земель в разрезе кадастровых кварталов, утверждены соответствующим приказом. Однако, в нем для части кадастровых кварталов отсутствуют значения удельных показателей кадастровой стоимости земель. Поэтому определить кадастровую стоимость части земельных участков невозможно.

Отметим, что в соответствии с действующим законодательством основаниями для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости являются:

1. Документы об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, поступившие в Кадастровую палату в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

2. Решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решения суда.

Следует пояснить, что в комиссии рассматриваются заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, но в связи с отсутствием значения кадастровой стоимости (предмета спора) оспорить результаты ее определения в комиссии невозможно.

Однако, в настоящее время на территории Челябинской области существует судебная практика по установлению кадастровой стоимости объектов недвижимости, в размере, равном рыночной стоимости, в случае невозможности ее определения Кадастровой палатой по причине отсутствия удельного показателя кадастровой стоимости. Так, например, в Челябинском областном суде приняты решения (№ 3а-189/2017 от 24.07.2017, № 3а-208/2017 от 10.08.2017 и № 3а-205/2017 от 17.08.2017), в соответствии с которыми судом установлена кадастровая стоимость земельных участков в размере, равном рыночной стоимости. Указанные решения находятся в свободном доступе на сайте Челябинского областного суда ([www.chel-oblsud.ru](http://www.chel-oblsud.ru/)).

Данную судебную практику можно также применять в случаях невозможности определения кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства, сооружений, зданий с назначением жилое строение, машино-мест, единых недвижимых комплексов, предприятий как имущественных комплексов по причине отсутствия порядка определения кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости.

Таким образом, внесение в реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости, в случае невозможности ее определения Кадастровой палатой, возможно на основании решения суда, содержащего сведения об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

**Заместитель начальника территориального отдела № 4**

**филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Челябинской области**

**Н.М. Киракосян**