Вид разрешенного использования капитальных объектов: порядок внесения в кадастр недвижимости

Большинство граждан нашей страны являются собственниками объектов недвижимости, однако наверняка немногие знают, что с 01 января 2017 года в кадастре недвижимости появилась новая характеристика объекта капитального строительства (ОКС) - «вид разрешенного использования».

Правообладателям наверняка будет интересно знать, что в ближайшем будущем именно вид разрешенного использования будет одной из основных характеристик, влияющих на величину кадастровой стоимости ОКС.

В настоящее время кадастровая стоимость ОКС определяется Кадастровой палатой путём умножения соответствующего среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости на площадь объекта. При этом следует отметить, что среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости было получено при проведении государственной кадастровой оценки, соответственно при определении кадастровой стоимости какого-либо объекта не учитываются его индивидуальные характеристики.

Внесенные в кадастр недвижимости сведения о виде разрешенного использования ОКС в дальнейшем будут использованы при государственной кадастровой оценке,

которую будет проводить специально созданное для этой цели бюджетное учреждение «Вятка-Кадастр».

Собственники зданий или помещений должны понимать, что отсутствие в кадастре недвижимости сведений о виде разрешенного использования ОКС (а также при отсутствии конкретного наименования объекта) может привести к ситуации, в которой невозможно однозначно определить оценочную группу, к которой следует отнести ОКС, вследствие чего может произойти завышение (или занижение) реальной кадастровой стоимости ОКС.

Внесение в кадастр недвижимости сведений о виде разрешенного использования ОКС необходимо в следующих случаях:

- при отсутствии в кадастре недвижимости наименования ОКС, либо при наличии в кадастре недвижимости наименования, не позволяющего определить конкретный вид использования ОКС (например, нежилое здание; здание многофункционального назначения и т.п);
- при необходимости изменения существующего (ранее разрешенного) вида использования ОКС.

Что же нужно сделать правообладателю, чтобы внести в кадастр недвижимости сведения о виде разрешенного использования ОКС?

Во-первых, необходимо обратиться к Правилам землепользования и застройки соответствующей территории (ПЗЗ), и узнать наименование территориальной зоны, в которой расположен объект недвижимости. Данную информацию можно запросить в органе местного самоуправления. Зная территориальную зону, в которой расположен объект, и пользуясь градостроительным регламентом, установленным ПЗЗ, можно легко определить основные виды разрешенного использования объекта, в соответствии с которыми может использоваться такой объект.

Виды разрешенного использования ОКС, так же как и виды разрешенного использования земельных участков, выбираются правообладателями самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии, если такой объект отвечает всем требованиям к безопасности объекта. В случае если объект недвижимости не соответствует требованиям к безопасности, которые установлены для выбранного вида разрешенного использования, то во внесении изменений в кадастр недвижимости будет отказано.

Во-вторых, собственнику ОКС необходимо обратиться в ближайший офис МФЦ и подать заявление о внесении в кадастр недвижимости сведений о виде разрешенного использования. При этом для подтверждения соблюдения требований к безопасности объекта к заявлению необходимо приложить заключение лицензированной проектной организации.

В случае если изменение вида разрешенного использования ОКС требует реконструкции объекта, то к заявлению о внесении изменений в кадастр недвижимости следует приложить технический план, подготовленный кадастровым инженером. Сведения о новом виде разрешенного использования ОКС подлежат отражению в техническом плане наряду с другими изменяемыми характеристиками объекта.

Не нужно забывать также о том, что вид разрешенного использования ОКС и земельного участка находятся в тесной взаимосвязи, то есть изменение вида разрешенного использования ОКС должно обязательно сопровождаться изменением вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположен такой

ОКС.

В заключении хотелось отметить, что внесение в кадастр недвижимости сведений о виде разрешенного использования ОКС будет залогом правильного определения кадастровая стоимость такого ОКС, соответственно в будущем не возникнет проблем с использованием кадастровой стоимости ОКС для различных целей, в том числе для налогообложения.

Начальник отдела обеспечения
учетно-регистрационных действий 3
Криницина Ольга Валерьевна