



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Ленинградской области  
(Управление Росреестра по  
Ленинградской области)

ул. Блохина, д. 8, лит. А, Санкт-Петербург, 197198  
тел. (812) 499-00-34, факс (812) 499-00-33  
E-mail: u47@r47.rosreestr.ru, 47\_upr@rosreestr.ru  
www.rosreestr.ru

Председателю правления СНП  
«Северная жемчужина»

А.В. Кудрину

194358, г. Санкт-Петербург,  
а/я233

27.02.2018 № 02837

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Управление Росреестра по Ленинградской области рассмотрев Ваши обращения от 01.02.2018 № 01600, 01.02.2018 № 01601 по вопросу кадастровой стоимости объектов недвижимости, сообщает следующее.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) земельный участок с кадастровым номером 47:08:0103001:33 расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, в районе пос. Белоостров, имеет категорию земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования - для организации садового некоммерческого партнерства, учтен 08.07.2009.

Результаты первого тура государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, утверждены Постановлением Правительства Ленинградской области от 27 октября 2005 года № 268.

В соответствии с указанным постановлением кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103001:33 составляла 300000 рублей, исходя из площади - 1500000 кв.м и удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка (далее – УПКС) - 0,20 руб./кв.м. Указанные сведения о кадастровой стоимости в порядке учета изменений внесены в ЕГРН 11.07.2014.

Следует отметить, до 11.07.2014 кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103001:33 составляла 1126245000 рублей, исходя из площади 15000000 кв.м и УПКС 750,83 руб./кв.м.

УПКС 750,83 руб./кв.м, утвержденный Постановлением Правительства Ленинградской области от 30.12.2010 № 383 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих огороднических и дачных объединений граждан на территории Ленинградской области» был применен для расчета кадастровой стоимости данного земельного участка ошибочно.

В 2013-2014 годах в Ленинградской области проведены работы по актуализации результатов государственной кадастровой земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земель иного специального назначения. Результаты данной государственной кадастровой оценки утверждены Постановлением Правительства Ленинградской области от 27.10.2014 № 490 (далее – Постановление №490). Начало действия документа 31.10.2014.

Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ленинградской области соответствующие изменения об актуальной кадастровой стоимости 12.12.2014г. внесены в ЕГРН.

Указанный выше земельный участок не вошел в перечень объектов оценки и не прошел пообъектную оценку.

В данном случае кадастровая стоимость земельного участка определяется органом кадастрового учета в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 г. № 222 (далее – Методические указания).

В соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения, утвержденной приказом Росземкадастра от 20.03.2003 № П/49 указанный земельный участок отнесен к шестой группе.

В соответствии с пунктом 2.1.6 Методических указаний кадастровая стоимость земельного участка шестой группы определяется путем умножения минимального для субъекта Российской Федерации значения УПКС земель промышленности шестой группы на площадь земельного участка.

Согласно Постановлению № 490 минимальное для Ленинградской области значения УПКС земель промышленности шестой группы составляет 0,09 руб./кв.м. 12.12.2014 в ЕГРН внесены изменения в отношении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером

47:08:0103001:33. Исходя из площади – 333756 кв.м. и УПКС – 0,09 руб./кв.м. кадастровая стоимость 135000 рублей.

В связи с изменением, площади земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103001:33 в ЕГРН 13.12.2017 кадастровая стоимость была пересчитана и составила 30038,04 рублей (исходя из площади – 333756 кв.м. и УПКС – 0,09 руб./кв.м.).

По вопросу кадастровой стоимости земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка необходимо отметить следующее.

В соответствии с пунктом 2.1.17 Методических указаний в случае образования новых земельных участков путем разделения существующего земельного участка (преобразуемый земельный участок) кадастровая стоимость образуемых земельных участков определяется путем умножения площади указанных земельных участков на УПКС преобразуемого земельного участка.

Таким образом, УПКС для земельных участков, образованных из земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103001:33 составляет 0,09 руб./кв.м.

В соответствии с Постановлением № 490 среднее значение кадастровой стоимости по Ленинградской области стоимости земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения составляет 27,44 руб./кв.м.

Зам. руководителя



Е.В. Ситникова