

Государственное бюджетное учреждение Ярославской области
«Центр кадастровой оценки, рекламы и торгов»
(ГБУ ЯО «Центр кадастровой оценки, рекламы и торгов»)

РЕШЕНИЕ

«05» августа 2020г.

№ 55

Об отказе в пересчете кадастровой стоимости

ГБУ ЯО «Центр кадастровой оценки, рекламы и торгов» (далее – Учреждение) рассмотрело обращение об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (далее – Обращение), поступившее от № б/н от 10.07.2020 г. (входящий № 1294/01-28-20 от «10» июля 2020г.):

Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер	Вид использования по документу	Адрес
Земельный участок	76:23:010607:9	Для эксплуатации административного здания	г. Ярославль, ул. Елены Колесовой, д. 10

Суть обращения: Пересмотреть отнесение земельного участка к коду расчёта вида использования 04:040 («Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м»), так как на арендуемом земельном участке торговая деятельность не ведется и платные услуги не оказываются.

Представленные документы:

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 76-76/023-76/001/018/2015-3403/1 от 10.04.2015;
2. Копия соглашения о присоединении № 1 к договору № 25780-МЛ аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 16.03.2017 с приложениями.
3. Копия уведомления «Об изменении размера арендной платы» № 3550 от 23.04.2018;
4. Копия уведомления «Об изменении размера арендной платы» № 2286 от 07.03.2019;
5. Копия уведомления «Об изменении размера арендной платы» № 11034 от 26.11.2019;

6. Копия уведомления «Об изменении размера арендной платы» № 4221 от 02.06.2020;
7. Копия заявления в МКУ «Агентство по АЗУТП» г. Ярославля, рег. № 3203 от 28.03.2017;
8. Копия обращения в МКУ «Агентство по АЗУТП» г. Ярославля о перерасчете арендной платы, рег. № 718 от 23.01.2020.

В соответствии со статьей 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и положениями Приказа Минэкономразвития России от 19.02.2018 № 73 «Об утверждении Порядка рассмотрения бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, обращения об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости» проведена проверка обращения на наличие технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

В результате проверки технических и (или) методологических ошибок не выявлено.

Обоснование:

Согласно предоставленным заявителем документам, земельный участок с кадастровым номером 76:23:010607:9 находится в аренде с видом разрешенного использования «административное здание».

Расчет кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 76:23:010607:9 производился, исходя из отнесения его к 4 сегменту («Предпринимательство») и назначения ему кода расчета вида использования 04:040 («Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м») согласно данным ГКО прошлых лет (группа 5 – «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания»), руководствуясь п. 3.1 Методических указаний о ГКО, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, что было согласовано письмом КУМИ мэрии г. Ярославля от 28.03.2019 № 1971.

Об уточнении сведений в отношении земельного участка с кадастровым номером 76:23:010607:9 в МКУ «Агентство по АЗУТП» был направлен запрос от 13.07.2020 № 939/01-28-20.

В ответном письме МКУ «Агентство по АЗУТП» от 20.07.2020 № 1362/01-28-20 указано, что на долю (65/100) земельного участка с кадастровым номером 76:23:010607:9, находящуюся в собственности г. Ярославля, заключены договоры аренды, в том числе, договор аренды № 25780-МЛ от 16.03.2017 с Козловой С.Ю., вид разрешенного использования – административное здание. При этом также сообщается, что согласно акту осмотра от 15.07.2020 на земельном участке расположено нежилое здание, в котором находятся: магазин «Магнит у дома», магазин разливных напитков «Пивной подвал», страховая брокерская компания «Vita».

На основании выписки из ЕГРН от 03.08.2020 № 99/2020/341235418 установлено, что нежилые помещения кадастровый номер 76:23:010101:167781 цокольного этажа №№ 2, 6-18 общей площадью 248,8 кв. м, расположенные по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Елены Колесовой, д. 10, и принадлежащие на праве долевой (1/2) собственности Козловой С.Ю. (рег. № 76-76/023-76/001/018/2015-3402/2 от 10.04.2015), переданы по договору долгосрочной аренды от 02.11.2018 ООО «Традиция Ярославль» ИНН 7602120717 (рег. № 76:23:010101:167781-76/023/2018-2 от 21.12.2018). Основной вид деятельности ООО «Традиция Ярославль» (ИНН 7602120717) – 47.25.1 (торговля розничная алкогольными напитками, включая пиво, в специализированных магазинах).

На основании выписки из ЕГРН от 03.08.2020 № 99/2020/341235696 установлено, что нежилые помещения кадастровый номер 76:23:010101:173067 первого этажа №№ 2-25, 29 общей площадью 299 кв. м, расположенные по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, ул. Елены Колесовой, д. 10, и принадлежащие на праве собственности ЗАО «Ремсервис» (рег. № 76-76-18/054/2011-457 от 15.10.2011), переданы по договору аренды от 29.06.2017 № ЯрФ/41768/17 на срок 10 лет АО «Тандер» ИНН 2310031475 (рег. № 76:23:010101:173067-76/023/2017-2 от 07.07.2017). Основной вид деятельности ЗАО «Тандер» (ИНН 2310031475) – 47.11 (торговля розничная преимущественно пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в неспециализированных магазинах).

Учитывая требования абз.1 п 1.8 и п. 1.9 Указаний, определение кадастровой стоимости осуществляется исходя из допущения о продолжении сложившегося фактического использования объекта недвижимости, а также на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов капитального строительства.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 76:23:010607:9 для целей определения кадастровой стоимости правомерно отнесен к 4 сегменту «Предпринимательство», код расчета вида использования 04:040 («Магазины. Размещение ОКС, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м»).

РЕШЕНИЕ:

Отказать в пересчете кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 76:23:010607:9.

Решение Учреждения, принятое по итогам рассмотрения обращения об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, может быть оспорено в суде (ч. 22 ст. 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

Директор



Ю.А. Чернышев