 **ПРЕСС-РЕЛИЗ**

Тверской Росреестр: «Вы спрашивали – мы отвечаем!»

**6 мая 2020 года** - *Управление Росреестра по Тверской области продолжает публиковать ответы на вопросы, поступающие от граждан и юридических лиц в адрес Управления и касающиеся постановки объектов недвижимости на кадастровый учёт и регистрации прав на недвижимое имущество.*

- Добрый день! Мною были поданы документы для регистрации прав собственности на квартиру. После проведения регистрации прошу предоставить два экземпляра выписки из ЕГРН, так как квартира находится в ипотеке. Прошу уточнить сроки, действительно ли по нотариально заверенной сделке сроки получения документов через МФЦ 5 дней?

*Анастасия, г. Тверь.*

- Государственная регистрация прав действительно осуществляется в течение пяти рабочих дней с даты приёма многофункциональным центром заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов.

Государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), которая выдаётся органом регистрации прав в одном экземпляре. Поскольку выписки из ЕГРН предоставляются, в том числе, по запросам кредитных организаций в электронном виде, необходимость выдачи Вам двух экземпляров выписки (в том числе для предоставления одного из них в кредитную организацию) отсутствует.

- Я ставила на кадастровый учёт садовый дом. Он одноэтажный плюс мансарда или двухэтажный, в том числе мансарда. Крыша односкатная, не ломаная. Кадастровый инженер, сославшись на некое постановление, объяснил, что данный дом ставится на учёт как двухэтажный и без обозначения мансардного этажа. Скажите, пожалуйста, насколько это верно, и по какому постановлению или нормативному документу происходит такой учёт? Как это влияет на налогообложение дома по сравнению с мансардным вариантом. А также, если наш дом щитовой, но его записывают как деревянный, влияет ли это на налогообложение?

*Вера Викторовна, г. Москва.*

- Определение конкретных характеристик объекта недвижимости осуществляется кадастровым инженером при производстве кадастровых работ в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Так, вопрос об описании этажей здания напрямую взаимосвязан с порядком определения площади здания, который закреплён Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения».

По данным ЕГРН Ваш садовый дом является нежилым зданием, площадью 97,4 кв. м, имеющим 2 этажа, материал стен - деревянные. Изначально данный объект недвижимости был учтён в ЕГРН с площадью 70 кв. м и количеством этажей — 1.

Понятие «мансардный этаж» раскрыто действующим законодательством только в отношении жилых зданий. Так, под мансардным этажом понимается этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши. В целом, минимальная высота от пола до низа выступающих конструкций (несущих и вспомогательных), при которой площадь этажа включается в площадь жилого здания, должна быть более 1,8 метра.

Вопросы налогообложения не входят в компетенцию Управления. Вместе с тем сообщаем, что налоговая база в отношении объектов налогообложения по налогу на имущество физических лиц определяется исходя из кадастровой стоимости объектов.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в рамках массовой государственной кадастровой оценки, проводимой в порядке, установленном главой III.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». В случае изменения площади объекта недвижимости новое значение кадастровой стоимости вычисляется исходя из нового значения площади и соответствующего удельного показателя кадастровой стоимости (стоимость 1 кв. м), утверждённого в рамках государственной кадастровой оценки.

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с федеральными стандартами оценки. При проведении оценки учитываются факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости, в том числе характеристики объектов недвижимости (площадь и материалы наружных стен).

Кадастровая стоимость может быть оспорена в установленном законом порядке, в том числе путём установления кадастровой стоимости объекта в размере рыночной (определённой оценщиком по заказу заинтересованного лица).