

ФОРМИРОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Удовенко И.Н., Жук Е.В.

Оренбургский государственный университет

С 1 января 2015 года вступила в силу глава 32 Налогового кодекса Российской Федерации «Налог на имущество физических лиц». Согласно ей налоговая база в соответствии с решениями органов власти субъектов РФ может определяться как кадастровая стоимость принадлежащих физическим лицам объектов недвижимости [1]. В связи с этим, вопрос «Что такое кадастровая стоимость, от чего она зависит и на что она влияет?» стал очень актуальным.

На территории Оренбургской области датой начала применения порядка определения налога на имущество исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения считается 1 января 2017 года [2].

Актуальным данный вопрос является еще и потому, что кадастровая стоимость является расчетной для налога с продажи недвижимости; арендной ставки, если арендодателем является государство и штрафов за использование земельного участка не по целевому назначению [3]. Так же кадастровая стоимость становится стартовой ценой при выставлении земель на торги.

Если говорить о недвижимости, то на значение показателя оказывает влияние расположение объекта, его планировка, наличие инфраструктуры, но никак не ремонт, состояние электрики и качество отделочных материалов. Можно сказать, оценивается то, что «до порога». Из-за того, что невозможно в масштабах всей страны оценить каждую квартиру, для подсчетов используют метод массовой оценки, который позволяет определить среднюю цену по целому кварталу. В таком случае может получиться ситуация, когда непривлекательная квартира с низкой рыночной стоимостью попала в кадастровый квартал с новостройками премиум-класса, вследствие чего в кадастровом паспорте будет представлена достаточно высокая кадастровая стоимость. Данная стоимость не должна превышать рыночную [4], но это требование не всегда выполняется.

Определение КС проходит в несколько этапов:

- 1 Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- 2 Оценка недвижимости;
- 3 Утверждение полученных результатов.

Первым этапом является государственная кадастровая оценка, которая проводится не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения-Москва и Санкт-Петербург- не чаще чем один раз в течение двух лет) с даты проведения последней государственной кадастровой оценки исполнительными органами государственной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления [5]. Периодичность обусловлена меняющейся ситуацией на рынке недвижимости и общей экономической обстановкой. Затем региональное управление Росреестра готовит списки (перечни) всех

объектов, находящихся на территории субъекта и подлежащих кадастровой оценке, и в соответствии с такими списками производится кадастровая оценка объектов недвижимости.

Следующим этапом является оценка самого объекта недвижимости. При расчете кадастровой стоимости земельного участка главной задачей оценщика является объективное определение цены собственности. На оценку может влиять регион расположения, экономическая ситуация, удаленность от ценообразующих факторов, категория земельного участка, вид разрешенного использования и наличие коммуникаций. Важно понимать, чем благоприятнее данные факторы, тем дороже объект.

Исходя из общих признаков, участки распределяют на группы и подгруппы, после чего используют один из методов массовой оценки.

Метод массовой оценки - это систематизированный метод получения оценок рыночных стоимостных показателей большой группы однородных объектов недвижимости, которые расположены на обширной географической территории, с использованием методов статистической обработки информации на основе сравнительного анализа большого количества аналогов с использованием минимального набора объективно измеряемых ценообразующих факторов, являющихся общими для всех аналогов[7].

Массовая оценка используется для оценки большого количества объектов, которые различаются между собой, поэтому вынужденным инструментом ее является применение стандартных методов к группам и классам объектов - именно это требует определенной работы по классификации видов и подвидов объектов недвижимости.

Наиболее предпочтительным является сравнительный метод. Он позволяет вычислить цену на недвижимость по суммам сделок купли-продажи в данном районе на аналогичные объекты. Так же существует доходный метод - оценивание объекта исходя из возможного дохода от него; затратный метод - актуален при оценке земель общего пользования, принадлежащих садовому товариществу и комбинированный - сочетание предыдущих подходов. Все издержки при применении массовой оценки несут местные власти, они заказывают её у независимых оценочных компаний.

Результат применения метода - вычисленный показатель кадастровой стоимости (УПКС), т.е. условная рыночная цена 1 м² земли для данной группы. Конечная кадастровая стоимость конкретного земельного участка это УПКС, умноженный на количество квадратных метров.

Если для объекта невозможно применить метод массовой оценки, его рассматривают индивидуально.

При расчете кадастровой стоимости зданий, помещений и иных объектов недвижимости определяют не только стоимость земли, но и любой недвижимости, расположенной на ней. Порядок расчета аналогичен земельным участкам, но здесь еще имеет значение год постройки и материал стен у строения. Так как сооружения считаются неотделимыми от земли, кадастровые стоимости суммируются.

Знать кадастровую стоимость крайне полезно, ведь это поможет трезво оценить рыночную стоимость, а так же узнать размеры налогов на недвижимость и возможных штрафов. Для этого необходим лишь кадастровый номер земельного участка или адрес объекта недвижимости.

Для этого существует несколько способов:

- 1 Онлайн-калькулятор на сайте Росреестра;
- 2 Публичная кадастровая карта;
- 3 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости в территориальном органе кадастровой палаты;
- 4 Выписка из МФЦ

При этом первые два способа являются мгновенными и бесплатными, а остальные больше подойдут тем, кому нужен официальный документ, с помощью которого собственник сможет оспорить существующую кадастровую стоимость.

Право оспорить кадастровую стоимость предусмотрено действующим законодательством, в суде или в специальных комиссиях по оспариванию кадастровой стоимости, созданных при каждом управлении Росреестра [6]. Комиссия принимает решение об оспаривании кадастровой стоимости в короткие сроки — не более 30 дней с момента подачи заявления. В работе комиссий принимают участие как эксперты со стороны управления Росреестра и филиала Федеральной кадастровой палаты, так и представители региональных органов власти и оценочного сообщества. Таким образом, решения о пересмотре стоимости принимаются коллегиально несколькими экспертами. Комиссии по оспариванию по новому закону будут создаваться по решению региональных органов власти. До того как в регионах пройдет кадастровая оценка по новым правилам, также будут действовать досудебные комиссии, созданные при территориальных органах Росреестра. В них можно оспорить кадастровую стоимость, установленную по методике старого закона. Другой вариант — заинтересованное лицо может обратиться в суд общей юрисдикции.

Если собственники земли смогли оспорить кадастровую стоимость, или регистрирующий орган сам установил ошибки, делается перерасчет земельного налога.

Список литературы

1. *Налоговый кодекс Российской Федерации N 117-ФЗ – [Электронный ресурс]: <http://nalogovyukodeks.ru/>*
2. *Закон Оренбургской Области «Об установлении единой даты начала применения на территории Оренбургской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя их кадастровой стоимости объектов налогообложения от 12.11..2015 N 3457/971-V-03 – [Электронный ресурс]: <http://docs.cntd.ru/document/430667559>*
3. *"Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 27.11.2017, с изм. от 04.12.2017) - [Электронный ресурс]: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/*

4. Приказ Минэкономразвития РФ от 07.06.2016 №358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»

5. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"- [Электронный ресурс]: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/

6. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ(ред. от 29.07.2017)"О государственной кадастровой оценке"- [Электронный ресурс]: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/

7. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 ноября 2013 г. N 648 г. Москва "Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке"- [Электронный ресурс]