

Кадастровая стоимость как основа налогообложения

28 ноября 2017 года в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Липецкой области состоялась горячая телефонная линия на тему: «Кадастровая стоимость объектов недвижимости».

В ходе проведения горячей линии специалисты региональной Кадастровой палаты приняли более 30 звонков от граждан.

Мы приводим ответы на самые актуальные вопросы, поступившие в ходе мероприятия.

Марина, город Елец: «Можно ли оспорить кадастровую стоимость объекта?»

КП: «В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть пересмотрены в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее — комиссия). Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является либо недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, либо установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

С заявлением о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости в комиссию могут обратиться юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

Для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в комиссии заявителю необходимо подать заявление с приложением следующих документов:

- выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- нотариально заверенной копии правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;
- документов, подтверждающих недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;
- отчета об оценке, составленного оценщиком в бумажном и в электронном виде, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Комиссии созданы и функционируют при каждом Управлении Росреестра по субъекту Российской Федерации. В Липецкой области заинтересованные лица могут обратиться в комиссию, действующую при Управлении Росреестра по Липецкой области (г. Липецк, площадь Победы, дом 8)».

Надежда, Становлянский район: «Как получить информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости?»

КП: «Сведения из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно получить в виде выписки из реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выписки из реестра об объекте недвижимости и кадастрового плана территории. За предоставление данной информации предусмотрена плата. Также сведения о кадастровой стоимости можно получить в виде выписки о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Указанная выписка предоставляется на бесплатной основе. Обращаем внимание, что сведения о кадастровой стоимости в виде выписки о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно получить на определенную дату. Данная выписка содержит сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, дату утверждения кадастровой стоимости, дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость, реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости и дату внесения сведений о кадастровой стоимости в реестр недвижимости. Выписки и кадастровый план территории должны быть готовы в течение 3 рабочих дней. Выписки из реестра недвижимости можно получить, обратившись на пункты приема и выдачи документов Многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг «Мои документы» (МФЦ). Также кадастровую стоимость объекта недвижимости можно узнать с помощью сервисов сайта Росреестра (rosreestr.ru): «Получение сведений из ЕГРН» (информацию о кадастровой стоимости можно получить, сформировав электронный запрос), «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме on-line» (позволяет получать справочную информацию по объектам недвижимости, в том числе сведения о кадастровой стоимости), «Публичная кадастровая карта» (позволяет узнать общую информацию об объекте недвижимости, в том числе о площади, разрешенном использовании, кадастровой стоимости и о других характеристиках объекта), «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки» (позволяет ознакомиться с результатами государственной кадастровой оценки, которую проводят органы власти субъектов или органы местного самоуправления). Таким образом, любой желающий может получить сведения о кадастровой стоимости своего земельного участка или объекта капитального строительства, обратившись в офисы МФЦ, а также воспользовавшись электронными сервисами Росреестра».

Сергей, Липецкий район: «Почему у соседних домов разная кадастровая стоимость?»

КП: «Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в ходе проведения государственной кадастровой оценки, при постановке на государственный

кадастровый учет объектов недвижимости, в случае внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о количественных и качественных характеристиках объекта недвижимости, а также в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в специально созданной для этого комиссии или суде. Региональная Кадастровая палата осуществляет определение кадастровой стоимости вновь образованных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и качественных характеристик. При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости используются сведения из реестра недвижимости о характеристиках, влияющих на величину кадастровой стоимости. Такими сведениями для земельных участков являются категория земель, вид разрешенного использования и площадь земельного участка. Для объектов капитального строительства: вид объекта недвижимости (здание, помещение), назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание, назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение, а также площадь объекта недвижимости. Определение кадастровой стоимости осуществляется специалистами Кадастровой палаты на основании результатов государственной кадастровой оценки. В том числе, с применением удельных показателей кадастровой стоимости, утвержденных в результате проведения работ по государственной оценке для кадастровых кварталов или муниципальных районов (городских округов), расположенных на территории Липецкой области. В свою очередь удельные показатели кадастровой стоимости, утвержденные в результате проведения работ по государственной кадастровой оценке для кадастровых кварталов и муниципальных районов, делятся: для земельных участков – по видам разрешенного использования, а для объектов капитального строительства – по видам объектов недвижимости и их назначению. Таким образом, величина кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных в одном здании или кадастровом квартале, зависит от вида разрешенного использования или назначения объекта недвижимости. Так величина кадастровой стоимости земельных участков одной категории земель и одинаковой площадью, но с различными видами разрешенного использования, расположенными в одном кадастровом квартале, может отличаться. Величина кадастровой стоимости помещений, расположенных в одном здании, с одинаковой площадью, но с разным назначением (жилое, нежилое) также будет различна. Поэтому, при сравнении кадастровой стоимости объектов недвижимости необходимо учитывать различие в характеристиках, влияющих на величину кадастровой стоимости».

Пресс-служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Липецкой области