

**Кадастровая стоимость и новый налог на жилье**

Налог на недвижимость россияне платят с давних времен. Формулу его расчета, объекты налогообложения и всевозможные детали, связанные с данным процессом, определяет Налоговый кодекс РФ. До 2016 года налог на имущество физических лиц рассчитывался на основе инвентаризационной стоимости объектов недвижимости, которая существенно занижена по отношению к реальной стоимости любого объекта, поэтому суммы в налоговых извещениях были низкие.

Начиная с 2016 года налог на имущество физических лиц (за налоговый период 2015 год и далее) будет рассчитываться исходя из кадастровой стоимости. Новые правила будут применяться только в тех субъектах РФ, где органы власти приняли решение о применении с 01.01.2015 кадастровой стоимости объектов недвижимости в качестве налоговой базы. Липецкая область не вошла в перечень регионов, в которых данные правила будут применяться с текущего года.

Но ряд субъектов РФ уже в этом году впервые заплатят налог с кадастровой стоимости своих квартир, домов, комнат, дач, гаражей и прочих построек. Принятый закон устанавливает для всех перечисленных объектов недвижимости ставку налога не превышающую 0.1% (размер налоговой ставки может быть уменьшен до нуля или увеличен, но не более чем в три раза нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований) от кадастровой стоимости.

При этом площадь объекта недвижимости, которая будет облагаться налогом, будет уменьшена:

- на 10 кв. метров для комнат;
- на 20 кв. метров для квартир;
- на 50 кв. метров для домов.

Что же такое кадастровая стоимость? Это стоимость объекта недвижимости максимально приближенная к рыночной цене, определенная методами массовой оценки. К этому моменту кадастровая стоимость определена для всех расположенных на территории Липецкой области жилых объектов. Оценка в регионе проводилась в 2012 году, а ее результаты были утверждены Решением Управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 28 декабря 2012 года. Для вновь создаваемых объектов (квартир в новостройках, вновь построенных жилых домов и т.д.) кадастровая стоимость определяется по специальной методике. Для установления их кадастровой цены используется среднее значение удельного показателя (средняя кадастровая стоимость квадратного метра), умноженная на площадь недвижимости.

Согласно законодательству, кадастровая стоимость объектов должна пересматриваться не реже одного раза в пять лет. Управлением имущественных и земельных отношений Липецкой области уже принято решение о проведении очередной государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Липецкой области. Годом начала проведения работ по определению кадастровой стоимости считается 2016г.

У тех собственников жилых объектов, которые посчитают стоимость своих объектов завышенной, существует возможность ее оспорить. Для этого физическое лицо вправе

обратиться в суд или в комиссию при Управлении Росреестра по Липецкой области с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости.

Законодательством об оценочной деятельности предусмотрено два основания для оспаривания кадастровой стоимости. Собственник должен доказать, что при оценке были использованы недостоверные сведения об объекте недвижимости: неверно были приведены какие-то из его характеристик, например, была использована недостоверная площадь квартиры. Второй путь — просить установить кадастровую стоимость объекта равной его рыночной стоимости.

Для того чтобы оспорить кадастровую стоимость принадлежащего объекта, собственник должен обратиться к профессиональному оценщику и заказать отчет о рыночной стоимости объекта. В дальнейшем этот отчет прикладывают либо к исковому заявлению, либо к заявлению в комиссию (если собственник пытается изменить стоимость в досудебном порядке).

Кадастровую стоимость недвижимости, которая будет использоваться при установлении размера налога объектов недвижимости, можно узнать на официальном портале Росреестра ([rosreestr.ru](http://rosreestr.ru)). Сделать это можно двумя способами: заполнив форму запроса или зайдя в раздел «Государственные услуги», подраздел «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме on-line», и указав здесь регион и адрес либо кадастровый номер объекта. Так же можно набрать на публичной кадастровой карте кадастровый номер своей квартиры или дома и посмотреть все данные сразу.

Если по каким-либо причинам не удалось получить сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости на портале Росреестра, можно запросить кадастровую справку о кадастровой стоимости из государственного кадастра недвижимости. Для этого надо обратиться в филиал Федеральной кадастровой палаты Росреестра или многофункциональный центр (МФЦ, «Мои документы») лично, либо направить запрос по почте. Если в ГКН есть сведения о кадастровой стоимости объекта, кадастровая справка будет предоставлена бесплатно не позднее чем через 5 рабочих дней со дня получения запроса.

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

#### **Контакты для СМИ**

Людмила Новикова  
ведущий инженер  
+7 4742 35-81-59

+7 4742 35-02-62  
[pressa.48@yandex.ru](mailto:pressa.48@yandex.ru)  
[fgu48@u48.rosreestr.ru](mailto:fgu48@u48.rosreestr.ru)