

КАДАСТРОВАЯ

Зачем нужна, как определена и что делать,

Информация об услугах, оказываемых государственным бюджетным учреждением РБ «Центр государственной кадастровой оценки»

ГБУ Республики Бурятия «Центр государственной кадастровой оценки» информирует об оказании следующих услуг, относящихся к кадастровой стоимости объектов недвижимости:

№	Наименование услуги	Категории потребителей услуги	Нормативный правовой акт, устанавливающий порядок оказания услуги	Срок оказания услуги
1	Рассмотрение заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	Физические лица, юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления	Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»; Приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0287 «Об утверждении форм заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и документов, формируемых в связи с рассмотрением такого заявления, требований к их заполнению, требований к формату таких заявления и иных документов в электронной форме».	30 календарных дней
2	Предоставление разъяснений результатов определения кадастровой стоимости	Физические лица, юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления	Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»; Приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0280 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений».	30 календарных дней
3	Рассмотрение заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости	Физические лица, юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления	Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»; Приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0286 «Об утверждении формы заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, требований к заполнению заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости».	30 календарных дней
4	Представление копий хранящихся отчетов и документов, сформированных в ходе определения кадастровой стоимости, а также документов и материалов, которые использовались при определении уполномоченным государственным органом по их требованию	Правоохранительные, судебные и иные уполномоченные государственные органы, органы местного самоуправления	Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».	30 календарных дней
5	Рассмотрение деклараций о характеристиках объекта недвижимости	Физические лица, юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления	Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»; Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.05.2021г. №П1/0216 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы».	30 рабочих дней

Все государственные услуги оказываются на безвозмездной основе. Более подробная информация о порядке оказания услуг размещена на сайте ГБУ Республики Бурятия «Центр государственной кадастровой оценки» — «кадастр03.рф». Телефон приемной: 8 (3012) 23-50-06

● В связи с чем проводится кадастровая оценка в 2022 и 2023 годах?

— Все регионы России переходят на единую периодичность проведения кадастровой оценки недвижимости. В 2022 году проведена государственная переоценка земли, в 2023 году все субъекты Российской Федерации проводят государственную оценку объектов капитального строительства. Единый цикл государственной кадастровой оценки обеспечит по всей стране актуальную кадастровую стоимость на единую дату, по единой методологии.

● Для чего нужна кадастровая стоимость?

— Кадастровая стоимость — это цена объекта недвижимости, установленная государством. Она используется для расчета налога, определения госпошлины при разбирательствах в суде или при наследовании объекта. От кадастровой стоимости граждане и организации в случае наличия у них в собственности земельных участков платят земельный налог. От кадастровой же стоимости определяется налог на имущество физических лиц.

Организации платят имуществом налог от кадастровой стоимости в отношении административно-деловых центров, торгово-офисной недвижимости, объектов бытового обслуживания и общественного питания, объектов незавершенного строительства. Объекты производственного назначения облагаются имуществом налогом не от кадастровой стоимости, а от среднегодовой балансовой. Вместе с тем не только имуществом налог связан с кадастровой стоимостью.

Налог на доход от продажи недвижимости в определенных случаях также рассчитывается от стоимости, определенной государством.

Согласно статьям 214.10 и 217.1 Налогового кодекса Российской Федерации, если не выдержан предельный минимальный срок владения недвижимостью — 5 лет, а в отдельных случаях 3 года, то при продаже недвижимости по цене ниже кадастровой стоимости налог от полученного дохода необходимо оплатить от 70 процентов кадастровой стоимости. Речь идет об объектах стоимостью более 1 млн рублей.

Минимальный срок владения — это срок, по истечении которого владелец может продать недвижимость и не уплачивать налог с продажи недвижимости. Есть два периода — 3 и 5 лет.

Минимальный срок владения составляет три года, если недвижимость:

унаследована; является единственным жильем; получена в подарок; приобретена по договору аренды; оформлена в результате приватизации.

В остальных случаях минимальный срок владения — 5 лет.

Если собственник владел недвижимостью менее упомянутых сроков, то перед продажей обязательно нужно поинтересоваться кадастровой стоимостью.

● Увеличилась ли кадастровая стоимость в текущем туре оценки? Какие средние показатели кадастровой стоимости основных видов объектов недвижимости по оценке 2023 года?

— Главная задача государственной кадастровой оценки — это определение экономически обоснованной стоимости недвижимости на основании актуальных данных рынка недвижимости.

В основу расчетов при оценке 2023 года, согласно Методическим указаниям, взяты данные рынка недвижимости на территории Республики Бурятия за 2022 год. Отличие от предыдущих туров массовой оценки в том, что рыночные цены на недвижимость приняты в

учет не только из предложений и продаж, а в первую очередь — из фактических сделок.

Увеличение кадастровой стоимости коснулось объектов с изначально низкой кадастровой стоимостью. Например, имеется большая динамика, если ранее по документу объект числился как «подвал» и оценивался по группе «прочие объекты», а сейчас с назначением «кафе» объект рассчитан в группе «объекты коммерческого назначения».

По коммерческим объектам (включая административные и бытовые) в г. Улан-Удэ при средней цене сделок 76,7 тыс. рублей за кв. м среднее значение кадастровой стоимости составило 34,7 тыс. рублей за кв. м.

Максимальная стоимость 1 кв. м по коммерческим объектам в центре г. Улан-Удэ составила 69,3 тыс. рублей.

Необходимо отметить, что по Приказу Министерства строительства и ЖКХ России от 20.09.2022 № 773/пр средняя рыночная цена на жилье по Бурятии на 4-й квартал 2022 года составила 79,6 тыс. рублей за 1 кв. м, по Приказу данного же ведомства от 22.12.2022 № 1111/пр в 1-м квартале 2023 года средняя рыночная стоимость жилья по Республике Бурятия составила 83,9 тыс. рублей за 1 кв. м.

Средняя же кадастровая стоимость жилья в г. Улан-Удэ составила 67,3 тыс. рублей за 1 кв. м. Необходимо подчеркнуть, что кадастровая оценка не

СТОИМОСТЬ

если с ней не согласен?

всегда ведет к увеличению кадастровой стоимости. Так, кадастровая стоимость уменьшилась при признании объекта аварийным, увеличении процента износа, уточнении степени готовности незавершенного строительством объекта в меньшую сторону, снижении цен на рынке на аналогичные объекты.

● От чего зависит кадастровая стоимость? Оценивается ли при определении кадастровой стоимости визуальный осмотр объекта недвижимости, учитываются ли длительное неиспользование объекта, отсутствие окон, ветхая кровля или разрушение здания?

— Необходимости выезда и индивидуального осмотра по каждому объекту законом не предусмотрено, поскольку оценка является массовой. Так, в 2022 году оценено 456 110 земельных участков, состоящих на кадастровом учете на 1 января 2022 года. В текущем году кадастровая стоимость определена в отношении 566 214 объектов капитального строительства, учтенных в государственном реестре недвижимости по состоянию на 1 января 2023 года.

Учреждение рассчитывает кадастровую стоимость по тем сведениям, которые имеются в Едином государственном реестре недвижимости и непосредственно поступили в Центр для определения кадастровой стоимости.

Правообладатели недвижимости ответственно за уточнение сведений о своем имуществе. Даже если дом, гараж, магазин либо иной объект физически не существует (например, полностью разрушен), но собственник своевременно не предпринял меры по снятию этого объекта с кадастрового учета, то кадастровая стоимость все же должна быть установлена, и сделано это должно быть по тем характеристикам, которые документально зафиксированы.

● Какие подходы применяются при государственной оценке объектов капитального строительства?

— При определении кадастровой стоимости в 2023 году были применены сравнительный и затратный подходы.

Сравнительный подход основан на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). В ходе применения подхода проводится анализ всех объектов недвижимости, которые были на рынке недвижимости в виде сделок купли-продажи недвижимости или предложений продажи. Предложения продажи взяты из публикуемых в различных источниках объявлений (при расчете, при этом делается скидка на торг). Данные о

сделках с недвижимостью получены от Роскадастра. После подбора объектов-аналогов определены факторы сходства и различия между объектами оценки и объектами-аналогами и скорректирована стоимость оцениваемых объектов.

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта недвижимости. Стоимость в этом случае отражает величину затрат на строительство объекта с учетом стоимости строительных материалов и накопленного износа.

Существует еще один подход для расчета кадастровой стоимости — *доходный*. Он основан на определении ожидаемых доходов от использования имущества и применяется при наличии надежных данных о доходах и расходах по объектам недвижимости, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования.

Доходный подход может быть применен в оценке объектов, приносящих доход, таких как объекты торговли, общественного питания, салоны красоты и прочие. Основной критерий отнесения недвижимости к доходной — сдача ее в аренду. Арендные платежи являются типичным источником дохода, который используется для оценки недвижимости. Между тем договоры аренды недвижимости регистрируются, если они заключены более чем на год. За 2022 год поступили сведения по 60 договорам аренды коммерческих объектов. Стоимость аренды составляет от 10 коп. до 350 тыс. рублей в месяц, то есть очень большой диапазон.

В целом же в распоряжении бюджетного учреждения имеются сведения лишь об общей площади объектов (данные об арендопригодной площади отсутствуют) и частично о функциональном использовании, что не позволяет в должной мере оценить размер получаемых доходов. При этом стоимость коммерческих объектов, предлагаемых к аренде, помимо стоимости самого объекта дополнительно может включать в себя стоимость благоустройства, внешних сетей, мебелировки, отражать влияние предпринимательской деятельности.

Также существенно различаются расходы на эксплуатацию для каждого из секторов коммерческой недвижимости. При индивидуальной оценке объектов недвижимости с использованием доходного подхода это обстоятельство учитывается, т.к. используются данные о конкретном объекте. Эти затраты во многом носят индивидуальный характер и зависят от проектных решений здания, в котором располагается помещение, технического

оснащения объекта, данных об эксплуатационных расходах конкретного объекта оценки. При массовой (кадастровой) оценке использование «средних» показателей приводит к искажению результатов.

Вероятностный характер доходного подхода отмечен в Определении Верховного суда Российской Федерации от 5 июня 2023 г. № 305-ЭС20-14249(4) по делу № А41-16675/2019. К тому же при дефиците официальной информации можно опереться в основном на сведения от предпринимателей и передаче ими в аренду объектов недвижимости. В этом случае соблюдение установленного законом принципа проверяемости результатов оценки затруднительно.

В связи с вышеперечисленным учреждение из-за рисков некорректности результатов доходный подход не применяло.

● Была ли возможность жителей Республики Бурятия ознакомиться с предварительными расчетами при оценке 2023 года?

— В середине августа проект отчета о кадастровой оценке размещался в Фонде данных кадастровой оценки на сайте Росреестра на 30 календарных дней. Также проект отчета размещался на сайте учреждения. Любое заинтересованное лицо имело возможность подать замечания к проекту отчета. Поступило 31 замечание, все они были рассмотрены в установленном законом порядке.

● Только ли от кадастровой стоимости зависит имуществом налог на недвижимость?

— Кадастровая стоимость влияет на величину налога, но не является единственным фактором налогообложения. Вторым элементом для расчета налога являются налоговые ставки, которые устанавливаются органами местного самоуправления для граждан и организаций по земельному налогу и для граждан по налогу на имущество физических лиц. Ставки налога на имущество организаций устанавливаются законодательным органом региона.

Важно также отметить, что налоговое законодательство устанавливает ограничение роста налога на недвижимость физических лиц в размере 10% (не включая коммерческую недвижимость).

Кроме того, в отношении квартир и жилых домов действуют налоговые вычеты. Так, до расчета налога от площади квартир отнимается 20 кв. м, от площади комнаты и части квартиры — 10 кв. м, а от площади жилых домов — 50 кв. м. Например, если площадь квартиры составляет 50 кв. м, то налог будет опла-

чиваться от кадастровой стоимости 30 кв. м, или, например, в собственности имеется индивидуальный жилой дом площадью 60 кв. м, тогда налог на имущество будет оплачиваться от кадастровой стоимости 10 кв. м такого жилого дома.

● Где можно узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости, а также получить информацию о том, как рассчитывалась кадастровая стоимость?

— Чтобы узнать кадастровую стоимость, можно заказать бесплатно выписку из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта. Если интересует полный механизм расчета, то его можно увидеть в отчете. Отчеты об итогах проведения государственной кадастровой оценки хранятся в Фонде данных государственной кадастровой оценки на сайте Росреестра. В режиме онлайн можно получить информацию о кадастровой стоимости, обо всех сведениях, использованных при определении кадастровой стоимости, о ценообразующих факторах, о примененных подходах и методах оценки.

Можно направить в Центр государственной кадастровой оценки обращение, в том числе в электронном виде, о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости. Для удобства пользователей форма размещена на главной странице сайта учреждения в разделе «ДОКУМЕНТЫ».

Разъяснения даются в тридцатидневный срок в отношении той кадастровой стоимости, которая непосредственно рассчитывалась учреждением.

Сайт Центра государственной кадастровой оценки: кадастр03.рф, адрес: г. Улан-Удэ, бульвар Карла Маркса, 16. Телефон: 23-50-06.

Разъяснения предоставляются Центром бесплатно.

● Могут ли правообладатели недвижимости уточнить данные по своим объектам?

— Если собственник недвижимости считает, что принадлежащий ему объект униквален или значительно отличается от общей совокупности однотипных объектов, есть возможность подать декларацию о характеристиках объекта. Декларация позволяет уточнить целевое назначение и фактическое использование объекта, установить наличие или отсутствие коммуникаций, применить правильные ценообразующие факторы. Форма декларации об уточнении характеристик объекта недвижимости установлена Приказом Росреестра от 24 мая 2021 г. № П1/0216.

● Когда вступят в силу результаты кадастровой

оценки объектов капитального строительства, проведенной в 2023 году, и как долго они будут действовать?

— Результаты оценки начинают действовать с января 2024 года. Следующая оценка через 4 года с года проведения оценки, то есть в 2027 году.

● Можно ли пересмотреть кадастровую стоимость после утверждения результатов оценки?

— Предусмотрен ряд оснований пересчета кадастровой стоимости. Во-первых, предусмотрен механизм исправления ошибок, как технических, так и методологических. Например, в учреждение поступили неверные данные об объекте недвижимости — о годе постройки, о материале стен, и эти данные применены при определении кадастровой стоимости. Когда сведения об объекте будут уточнены в государственном реестре недвижимости, кадастровая стоимость будет пересчитана.

Бывает, что объект имеет некорректное наименование и назначение, например, «нежилое здание». Это не дает возможности правильно определить код расчета, так как неясно, что фактически представляет собой объект: это может быть аптека, магазин, детский сад или производственный склад и т.д. В этом случае собственнику необходимо навести порядок в документах: правильно сформулировать наименование и назначение объекта. После того как произойдет уточнение сведений в реестре недвижимости, Роскадастр направит данные сведения в наш Центр для пересмотра кадастровой стоимости.

Кроме того, Ф3 «О государственной кадастровой оценке» предусмотрена возможность установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной. В этом случае правообладатель обращается в Центр государственной кадастровой оценки с отчетом о рыночной стоимости объекта. Заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной может быть подано в течение 6 месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка. Необходимо отметить, что рынок динамичен и может меняться из-за различных экономических факторов. В связи с этим законодатель установил действенный механизм, который позволяет правообладателям недвижимости следить за ценами на рынке и в случае их изменения претендовать на изменение кадастровой стоимости.

ГБУ РБ
«Центр государственной кадастровой оценки».