



# Кадастровая оценка: у кого снизятся налоги?

**Переоценка кадастровой стоимости объектов недвижимости стала одним из главных экономических событий года, если судить по ее последствиям и их дальнейшему влиянию на семейный и личный бюджет практически каждого ярославца. О том, что нас всех ждет в связи с новыми цифрами, появившимися в графе «кадастровая стоимость» в документах по каждому дому, квартире или земельному участку, в интервью с директором областного департамента имущественных и земельных отношений Максимом ФРОЛОВЫМ**

— Максим Анатольевич, расскажите, пожалуйста, что такое кадастровая стоимость объекта недвижимости, для чего она нужна.

— Если говорить просто, то кадастровая стоимость объекта недвижимости — это одна из основных характеристик этого объекта, поставленного на государственный учет. Она используется в качестве базы для расчета размера земельного налога, арендной платы за земельные участки, налога на имущество физических лиц и налога на имущество организаций, владеющих крупными торговыми объектами. Отмечу, что все эти платежи поступают в муниципальные и региональные бюджеты для реализации важных социально значимых проектов — строительства и содержания дорог, ремонта детских садов и школ, развития здравоохранения и благоустройства территорий.

— С какой целью в этом году в Ярославской области проводилась кадастровая оценка объектов недвижимости?

— Актуализация сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости должна проводиться не реже чем раз в 5 лет — это требование федерального законодательства. Что и было сделано в нашем регионе: проведена массовая государственная кадастровая оценка трех видов объектов недвижимости, поскольку срок подошел, а некоторые объекты уже 10 лет не переоценивались. Конечно, такая работа проводилась и раньше, но ее выполняли по госконтрактам частные оценочные компании, где уровень профессионализма и компетенции сотрудников, качество выполнения госзаданий оставляли желать лучшего. Сегодня система государственной оценки полностью перформативна, есть методика,

утвержденная Минэкономразвития, эту работу выполняют квалифицированные специалисты — сотрудники госучреждений. Тем более что каждый год в нашем регионе появляется около 70 тысяч новых объектов недвижимости, которые нуждаются в профессиональной када-

## ▶ НАДО ЗНАТЬ

**Вы можете представить замечания к результатам определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.**

**Что нужно указать в обращении:**

- ФИО гражданина или полное наименование юридического лица;
- контактный номер телефона;
- кадастровый номер и / или адрес объекта недвижимости;
- суть обращения об исправлении ошибок;
- обоснование того, что результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности заявителя.

**К обращению необходимо приложить копии документов, подтверждающих наличие технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.**

стровой оценке и постановке на кадастровый учет. И к настоящему времени заново оценены объекты капитального строительства, земельные участки в составе земель населенных пунктов и участки, находящиеся в составе земель промышленного и иного специального назначения. В общей сложности оценено около 1,5 миллиона объектов. Результаты государственной кадастровой оценки были утверждены приказом нашего департамента 21 октября.

— Когда новые данные вступают в законную силу?

— Новые данные о кадастровой стоимости будут использоваться в целях налогообложения и взимания арендной платы за землю с 1 января 2020 года.

— Существуют ли особенности применения кадастровой стоимости для целей налогообложения? Не придется ли нам, грубо говоря, платить за



**свои квартиры и прочую недвижимость заметно больший налог по сравнению с тем, что пришел за прошлый год?**

— Налоговым кодексом РФ предусмотрен целый ряд таких особенностей. Например, важно знать, что как бы ни возросла кадастровая стоимость объекта недвижимости, сумма налога для физических лиц может увеличиться лишь на 10% по отношению к сумме налога за прошлый год. В Ярославской области для целей расчета налога на имущество юридических лиц кадастровая стоимость используется только в отношении крупных объектов торгового назначения, включенных в перечень, утверждаемый департаментом. Все остальные объекты капитального строительства — производственные здания, школы, спортивные сооружения и инженерные сети — облагаются налогом на имущество организаций не от кадастровой, а от балансовой стоимости объекта недвижимости.

— Повлияют ли новые данные о кадастровой стоимости объектов недвижимости на социальную сферу?

— Повлияют, причем в благоприятном для собственников плане. По результатам проведенной кадастровой оценки снизилась стоимость социально значимой недвижимости. Если подробнее, то кадастровая стоимость индивидуальных жилых домов уменьшилась в среднем на 34%, стоимость гаражей — на 16%. Стоимость квартир осталась на прежнем уровне.

дарственная кадастровая оценка». На сайте также представлены подробные текстовые и видеоматериалы по поиску необходимых сведений.

— И все-таки, если владелец объекта не успел представить свои замечания к проекту отчета или обнаружил ошибку позднее, он может как-то повлиять на результаты кадастровой оценки?

— Да, это возможно. Мы готовы работать над повышением качества результатов проведенной кадастровой оценки. В случае выявления неточностей, допущенных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, правообладатели могут после 1 января 2020 года обратиться в Центр кадастровой оценки, рекламы и торгов с заявлением об исправлении ошибки. Если к заявлению будут приложены документы, подтверждающие указанные в обращении характеристики объекта недвижимости, будет произведен перерасчет его кадастровой стоимости. При этом уточненные сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости будут применяться ретроспективно — с 1 января 2020 года.

— Максим Анатольевич, благодарим за разъяснения и за хорошие новости для собственников разных объектов недвижимости — особенно домов и гаражей!

— В свою очередь хочу напомнить ярославцам, что мы открыты и готовы к диалогу, чтобы статус вашей недвижимости был действительно законным, справедливым, чтобы с вас не взыскивали неоправданно высоких налогов. Подробную информацию о порядке подачи и рассмотрения замечаний можно найти на официальных сайтах департамента и ГБУ ЯО «Центр кадастровой оценки, рекламы и торгов».

Светлана ПАРСЕГОВА

## ▶ НЕМНОГО ИСТОРИИ

**Началом истории кадастровой стоимости в Российской Федерации можно считать 1998 — 1999 годы, когда территории сельскохозяйственных земель начали подвергаться кадастровой оценке. Следом начались массовые работы по оценке прочих категорий земель: лесного и водного фондов, поселений, а также особо важных и охраняемых территорий. Первые налоги на землю в Российской Федерации, рассчитанные на основании кадастровой стоимости, датируются 2006 годом. Налоговым кодексом Российской Федерации был установлен порядок определения размера земельного налога на основании кадастровой стоимости того или иного земельного участка. Муниципалитеты получили право самостоятельно определять процентную ставку налога для любого находящегося в их ведомстве земельного участка или целой категории земель. Налоговый кодекс в данном случае ограничивает значение максимальной ставки налога. В связи с тем, что учет земельных участков долгое время оставался неполным, а для введения единовременного налога необходимо было оценить все категории земель, данный порядок расчета вводился столь продолжительное время. Периодическая переоценка недвижимого имущества необходима при установлении налоговой базы — кадастровой стоимости объектов. Переоценка нужна из-за изменения конъюнктуры рынка, инфляции и износа объектов налогообложения, так как все эти факторы влияют на стоимость объектов недвижимости.**