

УДК 340:657.92

## НОВЕЛЛЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

**Кузнецова И.В., Алтынникова Л.А., Минакова Е.И.**

*ФГБОУ ВПО «Орловский государственный институт экономики и торговли»,  
Орел, e-mail: ogiet@ogiet.ru*

Кадастровая стоимость земельных участков – это величина расчетная, которая определяется в результате государственной кадастровой оценки земли с учетом их классификации по целевому назначению и применяется для расчета земельного налога или налога на имущество от кадастровой стоимости. На сегодняшний день узнать кадастровую стоимость земельных участков на территории нашей страны можно с помощью интерактивной кадастровой карты, которая находится на сайте Роснедвижимости. Любой объект недвижимости, сведения о котором записаны в государственный кадастр недвижимости, обладает не повторяющимся во времени и на территории РФ государственным учетным номером (кадастровым номером). Кадастровые номера присваиваются органом кадастрового учета. Налогообложение объектов недвижимости исходя из рыночной стоимости является одним из важнейших вопросов налоговой реформы в нашей стране. Однако кадастровая оценка недвижимости далеко не всегда совпадает с реальной рыночной ценой (и нередко кадастровая стоимость вовсе не занижена, а серьезно завышена). За счет налога на имущество и налога на землю пополняются местные бюджеты, и они чрезвычайно в таком пополнении заинтересованы.

**Ключевые слова:** недвижимость, кадастровая стоимость, налогообложение

## STORIES OF CADASTRAL VALUATION OF REAL ESTATE

**Kuznetsova I.V., Altynnikova L.A., Minakova E.I.**

*FGBOU VPO «Orel State Institute of Economics and Trade», Orel, e-mail: ogiet@ogiet.ru*

The cadastral value of land plots – this value is calculated, which is defined in the state cadastral valuation of land, taking into account their classification for the intended purpose and is used to calculate the land tax or property tax on the cadastral value. Today to know the cadastral value of land plots on the territory of our country with an interactive cadastral map, which is on the website Rosnedvizhimost. Any property, details of which are recorded in the state cadastre of real estate, has not repeated in time and on the territory of the Russian Federation state registration number (cadastral number). Cadastral numbers are assigned by the cadastre office. Taxation of real estate objects on the basis of market value is one of the most important issues of tax reform in our country. However, the cadastral valuation of real estate does not always coincide with the real market price (and often the cadastral value is not low, but seriously overpriced). Due to the tax on property and land tax replenish local budgets, and they are extremely in this replenishment interested.

**Keywords:** real estate, cadastral value, taxation

Министерство финансов России опубликовало проект основных направлений налоговой политики на 2015 год и плановый период 2016–2017 годов, который предполагает изменение в системе налогообложения имущества физических лиц.

Под кадастровой стоимостью земельного участка понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах кадастровой стоимости в суде или комиссии, специально созданной для разбирательства подобных споров (ст. 3 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации»).

Согласно пункту 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ оценка земель может производиться в соответствии с государственной кадастровой оценкой земель. А если определена рыночная стоимость земельного участка, то кадастровая стоимость устанавливается равной его рыночной стоимости.

Корректировка кадастровой стоимости в течение налогового периода возможна в двух ситуациях.

Во-первых, в связи с установлением судом рыночной стоимости земельного участка, на основании чего орган кадастрового учета делает запись об установленной судом стоимости в государственном кадастре недвижимости. Такая запись вносится с момента вступления в силу судебного акта или по состоянию на дату, указанную в решении суда.

Во-вторых, в случае перевода земельного участка из одной категории в другую или изменения вида разрешенного использования участка.

Налогообложение объектов недвижимости исходя из рыночной стоимости является одним из важнейших вопросов налоговой реформы в нашей стране. Однако кадастровая оценка недвижимости далеко не всегда совпадает с реальной рыночной ценой (и нередко кадастровая стоимость вовсе не занижена, а серьезно завышена). За счет налога

на имущество и налога на землю пополняются местные бюджеты, и они чрезвычайно в таком пополнении заинтересованы.

Отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности, регулируются следующими нормативными актами:

– Земельный кодекс Российской Федерации [1];

– Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

– Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [2];

– Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

Согласно проекту Минфина, с 1 января 2015 года в Налоговом кодексе России должна появиться новая глава «налог на недвижимое имущество физических лиц». Новый налог на недвижимость заменит существующие налоги на имущество и налог на землю.

Налоговой базой по налогу будет признаваться кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества.

Инвентаризационная стоимость определяется государственной службой оценки недвижимости – бюро технической инвентаризации (БТИ). Такая оценка включает в себя себестоимость объекта при строительстве и износ, и она ниже рыночной в десятки раз. Кадастровая стоимость учитывает коммерческие данные объекта, то есть его расположение, сегмент, и максимально приближена к рыночной стоимости.

Вводить новый налог смогут органы местного самоуправления, но только в тех субъектах, где будет отменен действующий налог на имущество. На это предоставляется субъектам пять лет.

Налоговая ставка составит 0,1% на такие виды имущества, как жилые дома и помещения, недостроенные жилые дома, хозяйственные строения площадью не более 50 кв. м, расположенные на земельных участках, которые предоставлены для ведения личного подсобного, дачного хозяйства и т.д. Муниципальные образования наделены правом снизить указанную налоговую ставку до нуля либо, наоборот, повысить ее, но не более чем в три раза.

Ставка в 2% установлена в отношении дорогого недвижимого имущества, кадастровая стоимость которого превышает 300 млн рублей, в том числе это касается

торговых и офисных центров. Со всех же остальных объектов недвижимости будет взиматься 0,5%. Снижение ставок в этих двух случаях законом не предусмотрено.

Стоит отметить, что введение новых правил не предусматривает отмену налоговых льгот, которые были предусмотрены законом «О налогах на имущество физических лиц» для отдельных категорий граждан. В список объектов, на которые распространяются налоговые льготы, включаются:

– квартиры;

– жилые дома;

– помещения или сооружения, используемые для осуществления профессиональной деятельности;

– хозяйственные строения или сооружения;

– гаражи и места для машин.

На дорогие объекты недвижимости льготы не распространяются. Для того чтобы реализовать предусмотренное законом право на налоговую льготу, гражданину необходимо подать соответствующее заявление и подтверждающие документы в налоговую инспекцию до 1 ноября. Однако следует помнить, что воспользоваться льготой можно только в отношении одного объекта каждого вида. В том случае, если никаких действий от лица не последовало, налоговый орган самостоятельно определит, в отношении какого имущества она будет представлена.

Помимо налоговых льгот новый налог на недвижимость с 2015 года также предусматривает уменьшение налоговой базы (кадастровой стоимости) в отношении следующих категорий объектов:

– комнаты – на кадастровую стоимость 10 кв. м;

– квартиры – на кадастровую стоимость 20 кв. м;

– жилого дома – на кадастровую стоимость 50 кв. м;

– единого недвижимого комплекса, в составе которого имеется хотя бы одно жилое помещение – на 1 млн рублей.

Министерство финансов России предлагает дифференцировать ставку налога на недвижимость граждан в зависимости от ее стоимости. Если суммарная кадастровая стоимость недвижимости не превышает 300 млн руб., ставка налога не должна быть более 0,1% в отношении жилья, 0,5% – для иных зданий и 0,3% – для земель сельскохозяйственного назначения, дачных участков и наделов, приобретенных для личного подсобного хозяйства. Ставка налога для прочих земель составит до 1,5%.

К примеру, ежегодный налог на стандартную однокомнатную квартиру стоимостью 7 млн руб. может составить 7 тыс. руб.

(из расчета: 7 млн руб.·0,1%). Сейчас – 1350 руб. (из расчета: 450 000 руб.·0,3%).

В случае превышения кадастровой стоимости объектов недвижимости (более 300 млн руб.) ставки налога в отношении зданий, строений, помещений и объектов незавершенного строительства могут установиться в пределах от 0,5 до 1%. При этом допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий налогоплательщиков, кадастровой стоимости и (или) вида использования соответствующего объекта.

Органы местного самоуправления получают возможность увеличить размеры вычетов.

В целом размер вычета незначителен.

Например, трехкомнатная квартира площадью 80 кв. метров. Освобождается от налога только 20 кв. метров, следовательно, это не уменьшит налогооблагаемую базу и сумму налога.

Особенно это коснется собственников недвижимости большой площади, инвесторов, а также лиц, имеющих в собственности несколько объектов недвижимого имущества, так как средняя кадастровая стоимость 1 кв. м жилья в Москве составляет порядка 165 тыс. руб.

Стоит отметить, что сейчас кадастровая стоимость ниже рыночной на 15–20%. Однако, по мнению экспертов, в ближайшем будущем механизмы ее оценки будут отлажены и она приблизится к рыночной. Специалисты аналитического агентства RWAY отмечают, что разница между кадастровой

и рыночной стоимостью тем больше, чем дороже квартира. Для некоторых элитных объектов Москвы кадастровая стоимость может быть ниже рыночной более чем на 80% (таблица).

Также важно отметить, что инвентаризационная стоимость новостроек сегодня максимально приближена к рыночной, поэтому и увеличение налога там будет минимальным.

Законом установлено, что кадастровая оценка должна пересматриваться не реже чем один раз в пять лет. Однако по решению органов власти субъекта это может делаться чаще.

У каждого гражданина будет право обжаловать оценку кадастровой стоимости. В случае несогласия с оценкой собственники недвижимого имущества могут ее оспорить как в судебном, так и в досудебном порядке. Досудебный порядок подразумевает подачу заявления о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию Росреестра по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Такое заявление можно подать в комиссию не позднее шести месяцев с даты внесения сведений в государственный кадастр недвижимости. Если же этот срок пропущен, необходимо обратиться в суд с иском к Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии или Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъекту РФ.

Расчет величины налога на основании кадастровой стоимости для разных типов квартир в Москве

Адрес, тип дома	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, млн руб.	Примерная рыночная стоимость, млн руб.	Разница между рыночной и кадастровой стоимостью, %	Ставка налога, %	Сумма налога с учетом налогового вычета (20 кв. м), руб.
ул. Адмирала Лазарева, д. 68, панельный	39	5,3	5,9	10%	0,10	2 575
Ленинский пр., д. 67, сталинский	56	9,4	14,7	36%	0,10	6 031
ул. Тверская, д. 15, сталинский	88	19,8	28,9	31%	0,15	22 927
ул. Большая Грузинская, д. 37, монолит	123	35,9	77,4	54%	0,20	60 154
ул. Остоженка, д. 25, современный кирпич	206,2	62,7	206,2	70%	0,30	171 000
Молочный пер., д. 1, современный кирпич	277	86,6	806,5	89%	0,30	241 042

Основание для пересмотра результатов кадастровой оценки:

1. Недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости.

2. Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

При обращении в суд к исковому заявлению необходимо прикладывать отчет независимого оценщика, отражающий рыночную цену оспариваемого объекта, в доказательство обоснованности заявляемых требований.

Если решение суда первой инстанции не устроит какую-либо из сторон, последняя вправе его обжаловать в течение одного месяца в апелляционном порядке. Для этого необходимо составить и подать апелляционную жалобу с оплатой государственной пошлины. При рассмотрении вопроса об обоснованности жалобы и правомерности принятого судом первой инстанции решения апелляция либо оставляет его в силе, либо отменяет и выносит новое/иное решение.

Изменение кадастровой стоимости при определении налоговой базы будет учитываться начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление.

Максимально возможный срок, в течение которого лицо вправе обратиться за пересмотром в комиссию, составляет пять лет с даты, когда в государственный кадастр недвижимости были внесены оспариваемые результаты кадастровой оценки. Если принятое комиссией решение также не устраивает заявителя, оно может быть обжаловано в суде.

Документы, которые необходимо предоставить в комиссию для пересмотра кадастровой стоимости (ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности):

– заявление о пересмотре кадастровой стоимости;

– кадастровый паспорт объекта недвижимости;

– нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

– документы, подтверждающие 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;

– отчет в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на

основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

– положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Вместе с тем заявитель помимо названных документов вправе направить на рассмотрение комиссии и иные документы.

### Список литературы

1. Буянов А.Ю. Кадастровая ловушка: кто не виноват и что делать // Имущественные отношения. – 2013. – № 10 (145). – С. 72–81.

2. Гладкий А.Ф., Гладкая Д.А. Практика массовой оценки объектов в условиях ограниченной рыночной информации // Режим доступа <http://www.soosibir.ru/news.htm?action=zoom&id=1843&page=2>.

3. Грибовский С.В. Оценка недвижимости для налогообложения // Вопросы оценки. – 2012. – № 4. – С. 26–30.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.01.2001. № 136-ФЗ (в ред. с изм. и доп. вступившими в силу от 08.03.2015) // <http://www.consultant.ru/> Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=176230>.

5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 225-ФЗ (в ред. с изм. и доп. вступившими в силу от 21.07.2014) Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_165902](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165902).

### References

1. Bujanov A.Ju *Kadastrovaja lovushka: kto ne vinovat i chto delat* // Imushhestvennye otnoshenija, no. 10 (145), 2013 g., pp. 72–81.

2. Gladkij A.F., Gladkaja D.A. *Praktika massovoj ocenki obektov v uslovijah ogranichennoj rynochnoj informacii*. // Rezhim dostupa <http://www.soosibir.ru/news.htm?action=zoom&id=1843&page=2>.

3. Gribovskij S.V. *Ocenka nedvizhimosti dlja nalogooblozhenija* // Voprosy ocenki, no. 4, 2012 g., pp. 26–30.

4. Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 25.01.2001 no. 136-FZ (v red. s izm. i dop. vstupivshimi v silu ot 08.03.2015) // <http://www.consultant.ru/> Rezhim dostupa: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=176230>.

5. Federal'nyj zakon «Ob ocenочноj dejatel'nosti v Rossijskoj Federacii» no. 225-FZ (v red. s izm. i dop. vstupivshimi v silu ot 21.07.2014) Rezhim dostupa: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_165902](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165902).

### Рецензенты:

Головина Т.А., д.э.н., доцент, профессор кафедры «Экономика и менеджмент», ФГБОУ ВПО «Государственный университет – учебно-научно-производственный комплекс», г. Орел;

Шапорова О.А., д.э.н., профессор кафедры «Бухгалтерский учет, анализ и аудит», ФГБОУ ВПО «Орловский государственный институт экономики и торговли», г. Орел.

Работа поступила в редакцию 01.04.2015.