

## Вопрос-ответ

ВОПРОС №1. Что такое кадастровая стоимость?

Ответ: Каждый объект недвижимости может иметь несколько видов стоимости - это инвентаризационная, кадастровая, рыночная, ликвидационная, инвестиционная. Они зависят от целей использования объекта недвижимости.

Раньше для налогообложения в нашей стране использовалась так называемая инвентаризационная стоимость – стоимость объекта с учетом затрат на его возведение и износа. Она не учитывала ценность местоположения объекта недвижимости, что, с социальной точки зрения, считалось несправедливым. Рыночная стоимость позволяет более полно оценить недвижимое имущество. Сегодня именно ее принято использовать в качестве базы для налогообложения. Аналогом рыночной стоимости является кадастровая стоимость объекта недвижимости.

Говоря о разнице рыночной и кадастровой стоимости, необходимо отметить, что под рыночной стоимостью понимается цена, по которой объект недвижимости может быть продан или приобретен на рынке недвижимости. То есть, профессиональным языком, рыночная стоимость - это расчетная денежная сумма, определенная на дату оценки для обмена недвижимого имущества на рынке недвижимости между заинтересованными покупателем и продавцом после проведения надлежащего маркетинга. При этом каждая из сторон должна действовать, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. Кадастровая стоимость - это расчетная денежная сумма, определенная по специальным методикам, учитывающим рыночные факторы и цены сделок на аналогичную недвижимость, которая служит базой для исчисления налогов на собственность.

В идеальном варианте кадастровая стоимость должна быть равна рыночной. Однако совпасть эти стоимости могут лишь случайным образом, так как рассчитываются на несовершенном рынке по разным методикам, зависят от качества информационного обеспечения, от позиции сторон сделки и от других, иногда непредвиденных, обстоятельств. Кроме этого, необходимо иметь в виду,

что рыночная стоимость меняется вместе с рынком, в то время как кадастровая рассчитывается не чаще чем 1 раз в 3 года (в городах Федерального значения 1 раз в 2 года) и не реже чем 1 раз в 5 лет.

Сравнивать кадастровую и рыночную стоимость можно, если они рассчитаны на одну дату. При этом кадастровая стоимость может быть как выше, так и ниже рыночной стоимости. Совпасть по указанным выше причинам они не могут, поэтому можно рассуждать лишь о корректности расчета этих величин и о разнице между ними.

Оспаривать кадастровую стоимость в комиссии или в суде налогоплательщику стоит лишь тогда, когда можно доказать, что кадастровая стоимость по каким-то причинам оказалась выше рыночной, и ее уменьшение позволит компенсировать судебные издержки и сэкономить на налогах. Для этого необходимо обратиться к рыночному оценщику, за определённую плату он подготовит отчёт об оценке рыночной стоимости объекта, который будет использован в качестве доказательства в комиссии или в суде.

**ВОПРОС №2.** Когда я могу подать Декларацию о характеристиках объекта недвижимости?

Ответ: Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрены три периода приема бюджетным учреждением, на которое возложены полномочия по определению кадастровой стоимости, деклараций о характеристиках объектов недвижимости:

1. В период подготовки к проведению государственной кадастровой оценки. В Республике Дагестан данный период подготовки продлится до 01.01.2019 года, и до этой даты можно подать декларацию в порядке подготовки к проведению государственной кадастровой оценки в ГБУ РД «Дагтехкадастр»;

2. В период рассмотрения замечаний к промежуточным отчетным документам (проект отчета). Информирование о размещении промежуточных отчетных документов будет осуществлено в порядке, предусмотренном пунктами 12-14 статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;

3. В период после утверждения результатов определения кадастровой стоимости декларация о характеристиках объекта недвижимости может быть приложена к обращению об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (статья 21 Закона). Начало периода рассмотрения обращений об исправлении ошибок – 01.01.2020.

Таким образом, в периоды 2 и 3 декларация о характеристиках объекта недвижимости может быть подана только в составе документов, предусмотренных статьями 14 и 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

ВОПРОС №3. Кто вправе обратиться в бюджетное учреждение с декларацией о характеристиках объекта недвижимости?

Ответ: В соответствии с приказом Минэкономразвития РФ от 27.12.2016 № 846 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы» декларацию вправе подать:

- собственник объекта недвижимости (физическое, юридическое лицо),
- законный представитель собственника объекта недвижимости,
- иное заинтересованное лицо (например, владеющий объектом на праве аренды, хозяйственного ведения, постоянного пользования и т.п.).

Законный представитель к декларации представляет доверенность или иной подтверждающий полномочия документ.

ВОПРОС №4. Что такое Декларация о характеристиках объекта недвижимости?

Ответ: Декларация представляет собой форму, содержащую сведения о собственнике объекта недвижимости и характеристиках объекта недвижимости.

Порядок рассмотрения и форма Декларации о характеристиках объекта недвижимости утверждены Приказом Минэкономразвития от 27.12.2016 № 846 «Об утверждении порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы».

Правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих

объектов недвижимости в целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

Сбор информации осуществляется Бюджетным учреждением до 01 января года проведения кадастровой оценки (ближайшая кадастровая оценка будет проведена по состоянию на 01 января 2018 года).

Срок рассмотрения декларации составляет 20 рабочих дней.

Информация о характеристиках объекта недвижимости может быть учтена при проведении кадастровой оценки в случае ее подтверждения.

Для подтверждения информации, указанной в декларации, бюджетное учреждение анализирует общедоступные источники информации, а также направляет запросы в федеральные и исполнительные органы власти, а также подведомственные им учреждения. При необходимости направления запроса с целью уточнения информации по объекту недвижимости, срок рассмотрения декларации может быть увеличен на 20 рабочих дней.

При проверке информации, содержащейся в Декларации, Бюджетное учреждение, в первую очередь, сверяет ее с информацией, имеющейся в ЕГРН.

До подачи Декларации собственник объекта недвижимости может самостоятельно сверить фактические характеристики объекта недвижимости с характеристиками, имеющимися на сайте Росреестра. В случае отличия фактических данных от содержащихся в Росреестре, рекомендуем, в первую очередь, внести соответствующие изменения в ЕГРН.

**ВОПРОС №5.** Может ли ГБУ РД «Дагтехкадастр» выполнить оценку кадастровой стоимости конкретного объекта недвижимости по заявлению заинтересованного лица?

Ответ: Кадастровая стоимость - это стоимость объекта недвижимости, определенная путем проведения государственной кадастровой оценки. При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки.

Действующим законодательством не предусмотрена процедура определения кадастровой стоимости конкретного объекта по заявлению заинтересованного лица.