

Интервью по вопросам кадастровой стоимости объектов недвижимости (вопрос-ответ)

Вопрос 1: Последняя кадастровая оценка объектов недвижимости в Алтайском крае была проведена еще в 2012 году. В течение какого периода она действительна? Готовится ли новая кадастровая переоценка?

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости (за исключением земельных участков) в Алтайском крае выполнена подрядной организацией ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» в 2012 году на основании контракта, заключенного с Федеральной службой государственного реестра, кадастра, и картографии. Результаты оценки - кадастровая стоимость объектов капитального строительства и средние значения кадастровой стоимости в разрезе кадастровых кварталов и муниципальных образований утверждены постановлением Администрации Алтайского края от 11.12.2012 № 676. Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» новая оценка проводится не чаще чем один раз в течение 3 лет и не реже, чем один раз в пять лет. Решение о проведении очередной оценки принимает орган исполнительной власти субъекта, т.е. на территории Алтайского края Администрация края. 5 лет с даты проведения действующей оценки исполнится 26 июня 2017 года.

Вопрос 2: Где сегодня любой собственник может узнать кадастровую стоимость своей недвижимости? От чего зависит кадастровая стоимость объекта (почему в разных муниципалитетах она разная?)

Кадастровую стоимость объектов капитального строительства, учтенных в государственном кадастре недвижимости до 27.06.2012, любое заинтересованное лицо может узнать из постановления Администрации Алтайского края от 11.12.2012 № 676. Постановление размещено в сети Интернет на сайтах Главного управления имущественных отношений Алтайского края (www.altairregion-im.ru) и Управления Росреестра по Алтайскому краю (www.to22.rosreestr.ru).

На сайте Управления Росреестра по Алтайскому краю (www.to22.rosreestr.ru) данное Постановление размещено в разделе: Кадастровый учет/Кадастровая оценка земель и земельный налог/Нормативные правовые акты Администрации Алтайского края об утверждении результатов кадастровой оценки.

Обращаем внимание, что в указанном Постановлении приведены кадастровые номера и кадастровая стоимость без указания адресов объектов недвижимости. Чтобы узнать кадастровый номер объекта недвижимости по его адресу, можно воспользоваться электронной услугой «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Росреестра или обратиться к специалистам филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю по горячей линии (83852) 50-20-97, либо к специалистам Межрайонного отдела № 6 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю по тел.: (83568) 5- 55-72, 5-55-19.

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости также можно получить в виде кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости с помощью направления запроса в орган кадастрового учета. Кадастровая справка о кадастровой стоимости предоставляется органом кадастрового учета бесплатно.

Органом кадастрового учета на территории города Славгорода, города Яровое, Бурлинского, Немецкого национальных районов является Межрайонный отдел №6 филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Алтайскому краю.

Вопрос 3: На уровне края депутаты АКЗС утверждают окончательные базовые ставки для расчета налога. Поскольку он привязан к кадастровой стоимости, можно ожидать, что для отдельных собственников налог на имущество вырастет. Ожидаете ли Вы, что ряд налогоплательщиков попросту попытаются оспорить кадастровую стоимость своей недвижимости? Или сроки для этого уже вышли?

Массовость оспаривания кадастровой стоимости объектов капитального строительства будет во многом зависеть от величины налога, рассчитанного налоговыми органами в соответствии с положениями Налогового кодекса. Налог, в свою очередь, будет зависеть не только от кадастровой стоимости (налоговой базы), но и не в меньшей степени от установленных представительными органами муниципальных образований налоговых ставок. Согласно внесенным в Налоговый кодекс дополнениям, базовая налоговая ставка для физических лиц на квартиры, жилые дома, гаражи, хозяйственные постройки площадью менее 50 кв.м. установлена в размере 0,1%, для иных объектов налогообложения 0,5%. Однако, там же, в Налоговом кодексе указано, что данные ставки могут изменяться представительными органами муниципальных образований в большую или меньшую сторону, но не более чем в три раза.

Оспорить налогооблагаемую базу - кадастровую стоимость объектов недвижимости в Алтайском крае можно в суде и в межведомственной комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Алтайскому краю (Комиссия).

В настоящее время действует законодательная норма, предоставляющая право оспаривать в Комиссии кадастровую стоимость недвижимости в течение 5 лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости.

Подробнее об оспаривании кадастровой стоимости в Комиссии можно узнать на сайте Управления в разделе «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости».

Вопрос 4: Как в крае обстоит дело с приватизацией недвижимости? Число неприватизированных объектов (квартир, домов) - минимально? Или все же составляет приличную долю?

В Алтайском крае право собственности зарегистрировано на более чем 750 тыс. объектов недвижимого имущества жилого назначения (квартир, комнат, жилых домов), что составляет около $\frac{3}{4}$ всех объектов капитального строительства жилого назначения, состоящих на государственном кадастровом учете.

Вопрос 5: Когда последний раз в Алтайском крае проводилась кадастровая оценка земли? В течение какого периода она действует?

Государственная кадастровая оценка земель проводится в разрезе категорий земель. В Алтайском крае осуществлена кадастровая оценка всех категорий земель (кроме земель запаса, которые, как известно, никому не предоставляются и не используются). Более того, кадастровая оценка земель населенных пунктов, земель промышленности актуализировалась единожды, земель сельскохозяйственного назначения актуализировалась дважды. Периодичность не чаще чем раз в 3 года и не реже, чем раз в 5 лет. Последняя по времени - государственная кадастровая оценка земель промышленности Алтайского края проведена в 2013 году, ее результаты утверждены постановлением Администрации Алтайского края от 26.03.2014 № 145 (вступает в силу 01.01.2015).

Вопрос 6: С 1 января 2015 года вступит в силу федеральный закон, предусматривающий введение налога на имущество для юридических лиц — собственников торговых и офисных центров, работающих на УСН и ЕНВД. Налог на коммерческую недвижимость также будет рассчитываться, исходя из кадастровой стоимости. Имеется ли на сегодня перечень таких коммерческих объектов с указанием их кадастровой стоимости?

В государственном кадастре недвижимости содержится кадастровая стоимость всех объектов капитального строительства, в том числе и тех, которые можно отнести к объектам торгового или офисного назначения.

Федеральным законом от 02.11.2013 № 307-ФЗ в Налоговый кодекс были внесены положения, касающиеся налогообложения административно-деловых центров и торговых центров, офисов и других подобных объектов, находящихся в собственности юридических лиц. При этом, согласно закону, перечень таких объектов недвижимого имущества определяется и передается в налоговые органы уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Также для введения налога на имущество юридических лиц от кадастровой стоимости должен быть принят закон Алтайского края, устанавливающий особенности определения налоговой базы, исходя из кадастровой стоимости таких объектов недвижимого имущества.