

*Учинина Татьяна Владимировна
кандидат экономических наук, доцент
кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью»
Пензенский государственный университет архитектуры и
строительства
Россия, г. Пенза
Майорова Анна Евгеньевна
студентка Магистратуры
1 курс, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью»
Пензенский государственный университет архитектуры и
строительства
Россия, г. Пенза*

Основным регулятором кадастровой оценки недвижимости является Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 № 237-ФЗ (далее – ФЗ).

Кадастровая стоимость (далее – КС) представляет собой независимую оценку объекта недвижимости, которая определяется для целей налогообложения. Она максимально приближена к рыночной стоимости, так как в основном состоит из таких показателей как спрос и предложение на объект недвижимости.

В соответствии с ФЗ с 1 января 2017 года оценку недвижимости будут проводить не рыночные оценщики, а специальные государственные бюджетные учреждения (ГБУ). Помимо этого, изменен порядок исчисления налога на имущество.

Частная кадастровая оценка не оправдала себя, граждане получили завышенные налоговые суммы. Это произошло из-за недостатка данных об объектах недвижимости. Частным оценщикам было не под силу собрать необходимое количество данных.

Для оценки применяется кадастровая стоимость, а не инвентаризационная, так как КС ближе к рыночной, что существенно увеличило налог на имущество.

Для того, чтобы узнать КС интересующего объекта можно воспользоваться сайтом Росреестра, но для официального подтверждения такой информации не достаточно, так как она носит справочный характер.

Бывают ситуации, когда оценщик допускает ошибку при нахождении КС, что в свою очередь приводит к неправильному исчислению налога, как правило, в сторону увеличения. В данном случае гражданин имеет право оспорить оценку.

Теперь для определения КС будет собираться информация не только о конкретном доме, квартире, но и о экологическом и социальном состоянии региона, транспортной доступности, наличии коммуникаций, наличие инфраструктуры и т.п. Эти показатели будут учитывать при определении КС.

Примут во внимание и износ построек. Так же расширен перечень объектов недвижимости, подлежащих налогообложению.

Оценка может быть проведена одновременно в отношении всех видов объектов недвижимости, а также всех категорий земель на территории региона: сельскохозяйственного или промышленного назначения, земли населенных пунктов и пр.

Кадастровая стоимость необходима для:

1. Расчета налогов и сборов. Ранее для этих целей на всей территории России использовалась инвентаризационная стоимость, которая значительно ниже кадастровой. Это связано с тем, что в ее расчет основывается на затратах на постройку объекта недвижимости и амортизации имущества;
2. оформления ипотечного кредита. Банки учитывают эту стоимость, поскольку в случае невозврата займа, квартира может быть реализована и именно за данную сумму.
3. вступления в наследственные права;
4. оформления сделок купли-продажи, дарения и др.

Если гражданин считает, что КС квартиры завышена, то он вправе оспорить ее. В соответствии с новыми правилами существует три основных способа оспаривания:

1. Подать заявление в комиссию. В соответствии с законом об оценочной деятельности, комиссии созданы при Росреестре, а в соответствии с новым законом комиссии будут созданы госорганами. Согласно действующим нормам комиссии рассматривают заявления об исправлении ошибки и признании КС равной рыночной, а по новому закону за ними закрепят только последнее полномочие;
2. такое заявление должно быть рассмотрено в течение 30 дней;
3. подача заявления в суд о признании недействительным решения комиссии;
4. в судебном порядке, подав административное исковое заявление. При этом не требуется обращение в комиссию с требованием признать стоимость в размере рыночной стоимости или об исправлении ошибки.

У специальных государственных бюджетных учреждений должна быть лицензия на осуществлении этой деятельности. В отчете указывается рыночная цена объекта недвижимости, которая ниже цены по кадастру.

В данной ситуации, когда приняты новые законы и система до конца не отрегулирована, увеличилось число судебных разбирательств.

Таким образом, такие нововведения призваны увеличить количество денежных поступлений в доход государства. Но не каждому гражданину будет по карману платить налог на имущество, который будет составлять несколько тысяч рублей, хоть и рост налога на имущество физических лиц рассчитан до 2020 года.

Список литературы:

1. Бебко А.А. Проблемы кадастровой оценки // Научное сообщество студентов: междисциплинарные исследования: сб. ст. по мат. XLI междунар. студ. науч.-практ. конф. № 6(41);

2. Волович Н.В. Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 1. С. 30—38;
3. Земельный кодекс РФ: текст с изменениями и дополнениями на 2018 год. – Москва: Эксмо. 2018. – 256 с. – (Актуальное законодательство);
4. Сегаев И.Н., Янкин С.А., Гарькина М.О., Лукашова Е. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость земельных участков в г.Пензе // Экономика и предпринимательство. – 2016. -№ 10-2 (75-2). -С. 1184-1188;
5. Толпегина С.О., Учинина Т.В. Анализ влияния местоположения на рыночную стоимость объекта недвижимости (на примере земель г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. –2014. - № 1. -С. 280;
6. Улицкая, Н.Ю., Акимова, М.С. Аксиологический подход при оценке рынков городской земли для потребителей жилья // Проблемы развития территории. – 2016. – № 1 (81). – С. 48-64;
7. Учинина Т.В., Строкина К.Н. Особенности формирования кадастра недвижимости и оценки стоимости земельных участков // Монография. – Пенза, 2014;
8. Учинина Т.В. Управление и оценка стоимости земельных ресурсов // Монография. - Пенза, 2013;
9. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ [Электронный ресурс]. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения: 18.02.2019).