

В адрес специалистов Кадастровой палаты от жителей Панкрушихинского района поступает много вопросов, связанных с кадастровой стоимостью объектов недвижимости. Разъяснения по данным вопросам даёт заместитель директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю Ольга Мазурова.

Вопрос: "Слышала, что налог на землю в этом году повысят в несколько раз из-за кадастровой стоимости. А "в несколько" это на сколько?"

Ответ: Постановлением Администрации края № 578 от 26 октября 2012 г. «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Алтайского края», которое вступило в силу с 1 января 2013 года, утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Алтайского края; минимальный и средний уровни кадастровой стоимости 1 кв.м земель сельскохозяйственного назначения по видам использования в разрезе муниципальных районов (городских округов) Алтайского края.

Таким образом, с 1 января 2013 года кадастровая стоимость земельных участков, утверждённая данным постановлением, подлежит применению для определения размера налоговых и арендных платежей за пользование земельными участками сельскохозяйственного назначения.

В результате оценки кадастровая стоимость земельных участков увеличилась, но незначительно, а в некоторых случаях даже уменьшилась. Поэтому, говорить об увеличении земельного налога в связи с повышением кадастровой стоимости земельных участков в несколько раз нет оснований.

Вопрос же о методике расчёта налогов (ставки, коэффициенты и т.д.) не входит в компетенцию деятельности Кадастровой палаты. С этим вопросом лучше обратиться в Управление Федеральной налоговой службы России по Алтайскому краю.

Что касается государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов Алтайского края, она будет проводиться в течение 2014 года. Результаты оценки предположительно вступят в силу в 2015 году.

Вопрос: "В новостях сказали о том, что налог на недвижимое имущество физических лиц теперь будет начисляться не по инвентаризационной, а по кадастровой стоимости. Но заниматься оценкой будет не кадастровая палата, а организация, прошедшая соответствующий конкурс. Уже известно какая организация будет заниматься оценкой недвижимости?"

Ответ: Оценкой объектов капитального строительства действительно занимается не Кадастровая палата, а оценочные организации, которые прошли соответствующий конкурс. Кадастровая оценка объектов недвижимости проводится в массовом порядке, не учитывая индивидуальные особенности (например, качество и месторасположение объекта недвижимости, уровень общественного и инженерно-транспортного оснащения местности). Суть её в том, что кадастровая стоимость недвижимости определяется исходя из средней стоимости объектов в каждом кадастровом квартале. На практике это приводит к различию между реальной рыночной стоимостью конкретного объекта и его кадастровой стоимостью, порой это различие оказывается довольно серьёзным.

Между тем, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (п.3 ст. 66) в случаях определения рыночной стоимости земельного участка его кадастровая стоимость устанавливается равной рыночной.

В 2012 году на территории Алтайского края проведена государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства. Результаты оценки утверждены постановлением Администрации Алтайского края от 11 декабря 2012 года № 676. Организацией и проведением массовой оценки объектов капитального строительства на территории Алтайского края занимались специалисты ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». Результаты оценки вступили в силу 28 декабря 2012 года. Полученная в результате оценки кадастровая стоимость объектов недвижимости несколько больше, чем инвентаризационная. Отличия объясняются различиями в методологии определения инвентаризационной и кадастровой стоимости.

Вместе с тем, Министерство Финансов Российской Федерации решило отложить введение единого налога на недвижимость для физических лиц, который будет взиматься с кадастровой стоимости недвижимости, а не с инвентаризационной, на более поздний срок. Как ожидается, налог будет обновлен не ранее 2015 года.