****

**КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ.**

*Согласно налоговому законодательству налог на имущество граждан  
с 1 января 2017 года будет исчисляться исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.*

**Как узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости?**

Сведения о кадастровой стоимости, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), можно узнать, получив выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (форма выписки утверждена приказом Минэкономразвития России от 25.12.2015  
№ 975).

Сведения предоставляются по запросам любых лиц, в том числе посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал, единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, иных технических средств связи, а также посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости или иным способом.

*С помощью сервиса «*[*Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки*](http://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)*»* можно также узнать информацию о кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащуюся в фонде данных государственной кадастровой оценки.

В данном случае можно узнать включенные в фонд данных государственной кадастровой оценки сведения о кадастровой стоимости в случаях:

1) определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках государственной кадастровой оценки;

2) определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки;

3) исправления технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

4) определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Поиск информации о кадастровой стоимости в сервисе осуществляется по кадастровому номеру интересующего объекта в поле поиска. После ввода кадастрового номера нужно нажать на кнопку «Найти». Откроется ссылка на вкладку с информацией о запрашиваемом объекте недвижимости или надпись об отсутствии таких данных (в случае их отсутствия в фонде данных государственной кадастровой оценки). Можно также скачать отчет об определении кадастровой стоимости, в котором содержатся сведения об интересующем объекте недвижимости. Информация сервиса предоставляется бесплатно в режиме реального времени.

С актуальной информацией о кадастровой стоимости объекта недвижимости также можно ознакомиться на официальном сайте Росреестра *в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».* В данном сервисе реализована возможность поиска объекта по его адресу, без указания кадастрового номера.

*Сервис* официального сайта Росреестра *«Личный кабинет» на странице «Мои объекты»* позволяет пользователю (физическому или юридическому лицу), имеющему объекты недвижимого имущества, просматривать информацию по принадлежащим ему объектам недвижимости: кадастровый номер, адрес, площадь, кадастровая стоимость, сведения о правах, сведения об ограничениях /обременениях прав.

Юридические и физические лица (в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права или обязанности лиц), а также органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе обратиться с обращением о предоставлении разъяснений в бюджетное учреждение, осуществившие определение кадастровой стоимости.

Бюджетное учреждение предоставляет разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости, в течение тридцати дней со дня поступления такого обращения.

Обращение о предоставлении разъяснений в обязательном порядке должно содержать:

1) фамилию, имя и отчество (последнее - при наличии), адрес места жительства физического лица, полное наименование, местонахождение юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего обращение о предоставлении разъяснений;

2) кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости.

*Рассчитать налог на имущество физических лиц можно с помощью специального сервиса*[*на сайте ФНС России*](http://www.nalog.ru/rn77/service/nalog_calc/)[*www.nalog.ru*](http://www.nalog.ru)*.*

**Какие объекты недвижимости признаются объектами налогообложения?**

Объектом налогообложения признаются: жилой дом; жилое помещение (квартира, комната); гараж, машино-место; единый недвижимый комплекс; объект незавершенного строительства; иные здание, строение, сооружение, помещение; земельные участки.

В целях исчисления налога на имущество физических лиц жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам.

**Какие ставки налогообложения установлены в Оренбургской области?**

На территории Оренбургской области определены следующие налоговые ставки:

- налоговая ставка устанавливается в размере 0,1 % в отношении: жилых домов, жилых помещений; объектов незавершенного строительства, в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом; единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение; гаражей и машиномест; хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров, расположенных на земельных участках, предоставляемых для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства;

- 2,0 % в отношении: объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей;

- 0,5 % в отношении прочих объектов налогообложения.

Кроме того, установлены размеры налоговых вычетов по налогу на имущество физических лиц. Так при исчислении налога предусмотрено уменьшение кадастровой стоимости на стоимость 10 кв. М. В отношении комнат, 20 кв. М. В отношении квартир, 50 кв. М. В отношении жилых домов. Кадастровая стоимость единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), уменьшается на 1 миллион рублей.

Необходимо отметить, что все существующие льготы по уплате налога на имущество физических лиц сохранены, при этом, данные льготы будут предоставляться в отношении одного объекта недвижимости каждого вида, который должен быть выбран самим налогоплательщиком.

Переход на новую схему будет проходить поэтапно. К начисленным суммам будет применяться понижающий коэффициент: в 2017 году - 0,2, далее: 0,4; 0,6; 0,8. А с 2020 года налог от кадастровой стоимости будет уплачиваться в полном объеме.

**Как пересмотреть результаты определения кадастровой стоимости?**

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Закон об оценке) *результаты* определения кадастровой стоимости *могут быть пересмотрены в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости* (комиссия).

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть пересмотрены:

физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц;

юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц;

органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в отдельных случаях – в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта Российской Федерации или муниципального образования).

**Как оспорить кадастровую стоимость в суде?**

Пересмотр кадастровой стоимости в суде осуществляется в установленном законодательством порядке рассмотрения судебных споров.

Причем для пересмотра физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Однако для юридических лиц и органов государственной власти, органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, пересмотр результатов определения кадастровой стоимости в суде возможен только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (заявление), поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление не рассмотрено комиссией в течение месяца с даты его поступления.

Возможность пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в комиссии предусмотрена [статьей 24.18 Закона об оценке и порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости](https://rosreestr.ru/upload/Doc/15-upr/%D1%84%D0%B0%D0%B9%D0%BB%20%E2%84%96%201.docx), утвержденным [приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263](https://rosreestr.ru/upload/Doc/15-upr/%D1%84%D0%B0%D0%B9%D0%BB%20%E2%84%96%202.docx) (порядок создания и работы комиссии).

Комиссии созданы и функционируют при каждом управлении Росреестра по субъекту Российской Федерации.

**По какому адресу находится Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости?**

В Оренбургской области Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости создана и работает при Управлении Росреестра по Оренбургской области по адресу: г. Оренбург,  
ул. Конституции СССР, д. 15, кабинет № 5, телефоны для справок 64-50-64 (доб. 217, 221), 64-58-82.

**Что является основанием для обращения в Комиссию?**

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в комиссии является:

недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

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

Для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в комиссии заявителю необходимо подать заявление.

**С каким заявлением следует обращаться в Комиссию?**

*С заявлением на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости*, использованных при определении его кадастровой стоимости, в комиссию могут обратиться юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

*С заявлением на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости* на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в комиссию могут обратиться юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления, в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В целях выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться:

к заказчику работ по определению кадастровой стоимости (информацию о таком заказчике можно уточнить в Управлении Росреестра по субъекту Российской Федерации) в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в ходе проведения государственной кадастровой оценки, или в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (Управление Росреестра по субъекту Российской Федерации), если стоимость определена в ходе осуществления кадастрового учета объекта недвижимости или кадастрового учета изменений объекта недвижимости, с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ и орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

*Уточнить, каким образом определена кадастровая стоимость объекта недвижимости* (в ходе государственной кадастровой оценки или в ходе осуществления кадастрового учета объекта недвижимости или кадастрового учета изменений объекта недвижимости), можно в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Оренбургской области (г. Оренбург,  
пр. Победы, 118).

**Какие документы, помимо заявления, необходимо представить в Комиссию?**

К заявлению необходимо приложить:

выписку из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

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

документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление подается на основании недостоверности указанных сведений;

отчет об оценке объекта оценки, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа (далее – отчет об определении рыночной стоимости), в случае, если заявление подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

*Заявление без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается.*

К заявлению также могут прилагаться иные документы.

Заявление рассматривается комиссией *в течение одного месяца* с даты его поступления.

В семидневный срок с даты поступления заявления комиссия направляет уведомление о поступлении данного заявления и принятии его к рассмотрению с указанием даты его рассмотрения в орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и лицу, обладающему правом на такой объект недвижимости.

Для получения информации, необходимой для работы комиссии, председатель комиссии вправе обратиться с запросом к исполнителю работ по определению кадастровой стоимости, результаты определения которой оспариваются, и (или) к оценщикам, составившим отчет, содержащий результаты определения кадастровой стоимости, которые оспариваются, и (или) к оценщикам, составившим отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается, в случаях и в порядке, которые предусмотрены порядком создания и работы комиссии.

**Какие решения выносит Комиссия?**

Если основанием подачи заявления была недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, по результатам рассмотрения данного заявления комиссия вправе принять *одно из следующих решений*:

об отклонении заявления в случае использования достоверных сведений об объекте недвижимости при определении кадастровой стоимости;

о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в случае недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В случае если заявление подано на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или отклоняет заявление в случаях, предусмотренных порядком создания и работы комиссии.

Заседание комиссии является правомочным, если на нем присутствует не менее половины ее членов. Голосование по всем вопросам проводится открыто. При голосовании мнение членов комиссии выражается словами «за» или «против». Члены комиссии не вправе воздерживаться от голосования. Решение комиссии по всем вопросам считается принятым, если за него проголосовало более половины присутствующих на заседании членов комиссии либо если при равенстве голосов членов комиссии председательствующий на заседании голосовал за принятие решения.

*В течение пяти рабочих дней* с даты принятия по результатам рассмотрения заявления соответствующего решения комиссия уведомляет об этом лицо, обладающее правом на объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости.

*Решения комиссии могут быть оспорены в суде*.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя.

В случае принятия комиссией решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в течение пяти рабочих дней с даты его принятия комиссия направляет в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (Управление Росреестра по субъекту Российской Федерации), и орган регистрации прав (филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации) копию указанного решения.

В случае принятия комиссией решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании определения в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости комиссия в течение пяти рабочих дней с даты принятия такого решения также направляет:

отчет об оценке рыночной стоимости, составленный в форме электронного документа, на основании которого пересмотрена кадастровая стоимость,  в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (Управление Росреестра по субъекту Российской Федерации);

сведения о кадастровой стоимости в орган регистрации прав (филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации).

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 Закона об оценке, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации (в том числе для налогообложения), с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

В соответствии со статьей 403 Налогового кодекса Российской Федерации в случае изменения кадастровой стоимости объекта имущества по решению комиссии или решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 Закона об оценке, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

**Есть ли примеры положительных решений Комиссии в вопросе снижения кадастровой стоимости?**

За весь период работы Комиссии в Оренбургской области (с 2012 года) было рассмотрено 979 заявлений в отношении 1118 объектов недвижимости. Жителям Оренбургской области, обратившимся в Комиссию, удалось снизить кадастровую стоимость объектов недвижимости почти в 3 раза. Так, суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в Комиссии за период 2012-2016 гг. составила 37 594 454 тыс. руб., после –13 103 046 тыс. руб., что свидетельствует о ее снижении на 65%.

**Где можно найти подробную информацию о работе Комиссии?**

Информация о создании, составе, схеме и графике работы Комиссии, а также образец бланка заявления и перечень необходимых документов размещены на официальном сайте Росреестра[www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

Заявления с необходимым пакетом документов в Комиссию направить лично или почтовым отправлением на адрес: 460044, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Конституции СССР, д. 15, каб. № 5.

По вопросам работы Комиссии можно обратиться по тел.: 64-50-64 (доб. 217, 221), 64-58-82.

**Где можно получить консультацию?**

Получить консультацию по вопросам кадастровой оценки недвижимости и ее оспаривании можно лично у *начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Д.Г. Савченко,* который ведет прием граждан каждый вторник с 10:00 по 12:00 в Управлении Росреестра по Оренбургской области по адресу: г. Оренбург, ул. Пушкинская, д. 10,  
каб. 101.

*Материал подготовлен  
пресс-службой Управления  
Росреестра по Оренбургской области*