



Правительство Ростовской области

Министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области (Минимущество Ростовской области)

ул. Социалистическая, д.112,
г. Ростов-на-Дону, 344050
E-mail: mioro@donpac.ru,
<https://mioro.donland.ru>
тел. (863)240-56-73, факс (863)240-18-63

Главам администраций
муниципальных образований
Ростовской области

На основании постановления минимущества Ростовской области от 12.02.2021 № П-2 «О проведении государственной кадастровой оценки на территории Ростовской области» (решение о проведении государственной кадастровой оценки) ГБУ РО «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» (далее – ГБУ РО) завершены работы по определению кадастровой стоимости в отношении всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на территории Ростовской области земельных участков.

В связи с многочисленными замечаниями и обращениями, связанными с проектной величиной кадастровой стоимости земельных участков, поступающими в адрес ГБУ РО и минимущества Ростовской области, в том числе от глав администраций муниципальных образований, учитывая Вашу обеспокоенность, считаем необходимым сообщить следующее.

1. На сегодняшний день на территории Ростовской области действуют результаты определения кадастровой стоимости, полученные в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и установленные по состоянию на 01.01.2013 (земли сельскохозяйственного назначения) и 01.01.2014 (иные категории земель).

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости не изменялись в течение более 8 лет. В истекший период времени в силу объективных экономических и инфляционных процессов рынок недвижимости претерпел существенные изменения.

Новая кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2022 на основе цен предложений, сложившихся в 2021 году. Анализ динамики цен на объекты недвижимости в 2022 году выявил не снижение цен, а только снижение спроса.

При оценке новых результатов определения кадастровой стоимости необходимо сравнивать их не с действующей кадастровой стоимостью, а со сложившимся по состоянию на 01.01.2022 (дата оценки) уровнем рыночных цен на аналогичные земельные участки на территории соответствующего муниципального образования.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки в настоящее время регулируется Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 (далее – Методические указания) и предусматривает применение методов массовой оценки, а именно построение единых для групп объектов недвижимости моделей определения кадастровой стоимости на основе характеристик, установленных в отношении таких объектов недвижимости и содержащихся в ЕГРН по состоянию на дату определения кадастровой стоимости. Массовые методы кадастровой оценки основаны на обобщении рыночных цен в рамках выделенных ценовых зон и не предполагают учет индивидуальных особенностей объектов недвижимости.

Наибольшее количество замечаний, направленных к проекту Отчета о результатах кадастровой оценки, отмечается в отношении объектов 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка».

В соответствии с Методическими указаниями в состав 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» включаются земельные участки индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства.

Согласно ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок). Приусадебный земельный участок используется как для производства сельскохозяйственной продукции, так и для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением установленных градостроительных регламентов, строительных и иных правил и нормативов.

В связи с этим участки личных подсобных хозяйств, расположенных в населенных пунктах, предполагают их застройку, что в силу положений п. 8 Методических указаний влечет их оценку по наиболее эффективному использованию и приводит к максимизации стоимости.

В данном сегменте анализ рынка недвижимости был проведен на основании рыночных данных о земельных участках с видами использования, соответствующими кодам расчетов видов использования, указанным в Приложении 1 к Методическим указаниям.

Метод статистического регрессионного моделирования, примененный при расчете кадастровой стоимости земельных участков 13 сегмента, включает в себя значимые ценообразующие факторы по данному сегменту, в том числе: расположение относительно столицы субъекта Российской Федерации, расположение относительно районного центра, расположение относительно локальных центров, положительно влияющих на стоимость объектов недвижимости.

Кроме того, в уравнение регрессии включены значения среднемесячной

заработной платы в муниципальном районе в целом, а также инженерная обеспеченность инженерными сетями центрального водоснабжения, оказывающие положительное влияние на стоимость объекта. Данные об указанных факторах получены на основании цифровых тематических карт, согласованных с органами местного самоуправления, актуальность которых по состоянию на 01.01.2022 была подтверждена соответствующими письмами.

2. Также обращаем внимание, что при подаче замечаний к проекту отчета наряду с обязательными сведениями, которые должны быть указаны в замечаниях, таких как фамилию, имя и отчество физического лица, полное наименование юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты лица, кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости которого представляется замечание и указание на номера страниц (разделов) проекта отчета, **замечание должно содержать мотивированное изложение его сути.**

Суть замечания должна касаться ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, а также может содержать сведения о характеристиках объектов недвижимости, которые не были учтены при определении кадастровой стоимости конкретных объектов недвижимости.

По результатам рассмотрения поступивших замечаний ГБУ РО составляет справку с информацией об учтенных и неучтенных замечаниях к проекту Отчета с обоснованием отказа в их учете. Обновленная версия проекта Отчета, содержащая результаты пересчета кадастровой стоимости в случае принятия решения об учете поступивших замечаний, а также справка с информацией об учтенных и неучтенных замечаниях размещаются на официальном сайте ГБУ РО в сети «Интернет» и в Фонде данных государственной кадастровой оценки.

Иного порядка разъяснения полученных проектных результатов определения кадастровой стоимости Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» не предусматривает.

Необходимо отметить, что большинство замечаний, поступивших в адрес ГБУ РО, указывают на несогласие с кадастровой стоимостью в связи с возрастающей налоговой нагрузкой. На основании таких замечаний провести анализ конкретных обстоятельств и факторов, повлиявших на определение кадастровой стоимости и включенных в модель оценки, не представляется возможным, основания для пересчета кадастровой стоимости отсутствуют.

Также сообщаем, что по результатам рассмотрения поступивших замечаний ГБУ РО была выявлена системная ошибка в расчете кадастровой стоимости объектов оценки, отнесенных к расчетной группе 3.1 «Общественное использование» – 3 Сегмент. Ввиду выявленных оснований осуществлен перерасчет кадастровой стоимости объектов данного сегмента применительно ко всей территории Ростовской области.

3. В отношении значительного увеличения налоговой нагрузки сообщаем следующее.

Сама по себе кадастровая стоимость не является налогом и не налагает каких-либо обязательств на правообладателей объектов недвижимости, а является одним из элементов налогообложения и используется при исчислении региональных и местных налогов (статья 378.2, главы 31 и 32 НК РФ).

Налоговое бремя при применении кадастровой стоимости регулируется налоговыми ставками, устанавливаемыми представительными органами муниципальных образований.

В качестве мер социальной поддержки населения налоговым законодательством предусмотрены налоговые льготы по земельному налогу, включая налоговые вычеты, отдельным категориям лиц: пенсионерам, инвалидам, многодетным лицам, лицам предпенсионного возраста и некоторым иным категориям (ст. 391 НК РФ).

Дополнительные льготы по земельному налогу и налогу на имущество физических и юридических лиц (расширенные по сравнению с федеральными гарантиями) могут быть установлены нормативными актами муниципальных образований.

Таким образом, экономическое основание (ст. 3 НК РФ) устанавливаемых на основе справедливой кадастровой стоимости налогов заключается в установлении дифференцируемых налоговых ставок и льгот в зависимости от формируемой налоговой политики, а не в искусственном занижении/завышении величин кадастровой стоимости.

В этой связи, в случае необходимости, рекомендуем совместно с министерством финансов Ростовской области проработать вопрос размера ставок и льгот по земельному налогу.

Кроме того, согласно Федеральному закону от 15.04.2019 № 63-ФЗ внесены изменения в статью 396 НК РФ, а именно установлен коэффициент, ограничивающий ежегодное увеличение исчисленной суммы земельного налога для физических лиц не более чем на 10 % по сравнению с предыдущим годом.

Установленная федеральным законодательством (ст. 4 Закона о кадастровой оценке) очередность проведения кадастровой оценки – один раз в четыре года – в совокупности с коэффициентом 10-процентного ограничения роста земельного налога (п. 17 ст. 396 НК РФ) служат ограничению взыскания земельного налога в полном объеме, исчисленного на основании новых результатов кадастровой оценки 2022 года.

Одновременно следует учитывать и меры поддержки, установленные Федеральным законом от 26.03.2022 № 67-ФЗ «О внесении изменений в часть первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и статью 2 Федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации»». Так, налоговая база, в том числе по земельному налогу, за налоговый период 2023 года будет определяться как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, внесенная в ЕГРН и подлежащая применению с 1 января 2022 года с учетом особенностей, предусмотренных соответствующими статьями Налогового кодекса Российской Федерации.

Таким образом, если кадастровая стоимость объектов в результате переоценки повысится в 2023 году, то для целей расчета налогов за 2023 год будет применяться кадастровая стоимость, действовавшая в 2022 году. Если кадастровая стоимость понизится в 2023 году, то для целей расчета налогов будет применяться новая кадастровая стоимость, вступающая в силу в 2023 году.

4. В соответствии со ст. 21-22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» с 1 января 2023 ГБУ РО приступит к приему и рассмотрению заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении

кадастровой стоимости, а также заявлений об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.

Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета.

К заявлению об установлении рыночной стоимости должен быть приложен отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости, составленный на электронном носителе в форме электронного документа.

Заявление может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Учитывая изложенное, прошу Вас провести информационно – разъяснительную работу с населением муниципальных образований и довести вышеуказанную информацию до всех заинтересованных лиц.

Министр

Е.В. Осыченко