

Кадастровая стоимость объектов недвижимости в Курской области

Пока налог по кадастровой стоимости взимается только с земельных участков. Начислением налога занимается налоговая служба. Размер налога зависит от двух факторов: ставки налога и кадастровой стоимости объекта недвижимости. Ставку налога и вычеты устанавливают органы местного самоуправления. Кадастровая оценка объектов недвижимости проводится в массовом порядке независимыми оценщиками и утверждается региональными органами власти. Информацию о кадастровой стоимости и об ее изменениях Вы можете узнать в Кадастровой палате, вы даже можете узнать кадастровую стоимость, которая была год или два назад – действующее законодательство позволяет выдать сведения о кадастровой стоимости на любую дату, например, для нотариуса необходима информация о кадастровой стоимости на дату смерти.

Узнать сведения о кадастровой стоимости можно также на сайте Росреестра: достаточно только ввести кадастровый номер или адрес интересующего Вас объекта недвижимости.

Значение кадастровой стоимости зависит от категории земель, местоположения, разрешенного использования и площади земельного участка. Поэтому стоимость расположенных по соседству земельных участков может отличаться, если они расположены территориально в различных кадастровых кварталах или имеют различное разрешенное использование.

Кадастровая стоимость недвижимости может изменяться по двум причинам:

- в рамках массовой переоценке земель;
- при внесении изменений в основные сведения о земельном участке.

Рассмотрим более подробно:

– если произошла массовая переоценка земель, в рамках проведения государственной кадастровой оценки. В соответствии с действующим законодательством государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет и не чаще, чем один раз в течение трех лет (для городов федерального значения установлены иные сроки). В Курской области актуальная кадастровая стоимость земельных участков населенных пунктов внесена в государственный кадастр недвижимости в 2012 году, в этой связи кадастровая стоимость объектов недвижимости изменилась по отношению к стоимости, сведения о которой ранее содержались в государственном кадастре недвижимости. Так, например, в 2011 году кадастровая стоимость земельного участка площадью 1000 кв.м., предоставленного под ИЖС в городе Курске, в среднем составляла около 2 млн. рублей (кадастровая стоимость была внесена по результатам работ, проведенных в 2006 году), после проведения работ по актуализации кадастровой стоимости в рамках государственной кадастровой оценке и утверждения результатов в 2012 году она снизилась почти в 2 раза и в среднем составляет 900 тыс. руб. Иная ситуация в муниципальных районах - в большинстве из них

актуализированная кадастровая стоимость выросла. Данное обстоятельство, в том числе, объясняется изменениями на рынке недвижимости 2012 года по отношению к 2006 году.

Второй причиной изменения кадастровой стоимости недвижимости по сравнению с предыдущим периодом, как было отмечено ранее, является внесение изменений в основные сведения о земельном участке. К основным сведениям о земельном участке, в соответствии с действующим законодательством, относятся сведения о площади, разрешенном использовании, категории земель. В этом случае кадастровую стоимость определяет филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» на основании данных о стоимости одного квадратного метра, определенного в рамках проведения государственной кадастровой оценки и утвержденного Постановлением Администрации Курской области.

Кроме налогооблагаемой базы, сведения о кадастровой стоимости также используется для:

- определения выкупной стоимости земельных участков, выставляемых на аукцион;
- определения размера арендной платы за государственные и муниципальные земельные участки, предоставленные в аренду;
- а также для иных целей, предусмотренных законодательством РФ.

Что делать, если собственник (владелец) земельного участка не согласен с кадастровой стоимостью.

При Управлении Росреестра по Курской области создана Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержден персональный состав комиссии.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в комиссии являются:

- 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 установлена его кадастровая стоимость.

Обращаем внимание, что Федеральным законом от 29.07.1998 №135 «Об оценочной деятельности» для юридических лиц, органов государственной власти, а также органов местного самоуправления предусмотрен обязательный досудебный порядок оспаривания. Решения комиссии могут быть оспорены в суде. Для физических лиц предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Комиссия функционирует по адресу: г. Курск, ул. 50 лет Октября, 4/6, тел. 8(4712) 51-17-01.