



НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

Об особенностях досудебного и судебного порядка
установления кадастровой стоимости в размере
рыночной стоимости с целью справедливого
налогообложения

Рыбакова Надежда Валериевна

Генеральный директор ООО «Независимый кадастровый
центр», оценщик 1-ой категории, эксперт, член
экспертного совета Ассоциации СРО НКСО



НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

Реформа кадастровой оценки

До 2017
года*

Начиная с
2017 года*

Федеральный закон от
29.07.1998г. №135-ФЗ
«Об оценочной
деятельности в
Российской Федерации»

Федеральный закон от
03.07.2016г. №237-ФЗ
«О государственной
кадастровой оценке»

* С учетом особенностей переходного периода



НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

Федеральный закон от 03.07.2016г. N237-ФЗ

«О государственной кадастровой оценке»

Статья 6. Порядок проведения государственной кадастровой оценки

... 2. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, **бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации** (далее - бюджетное учреждение)...





НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

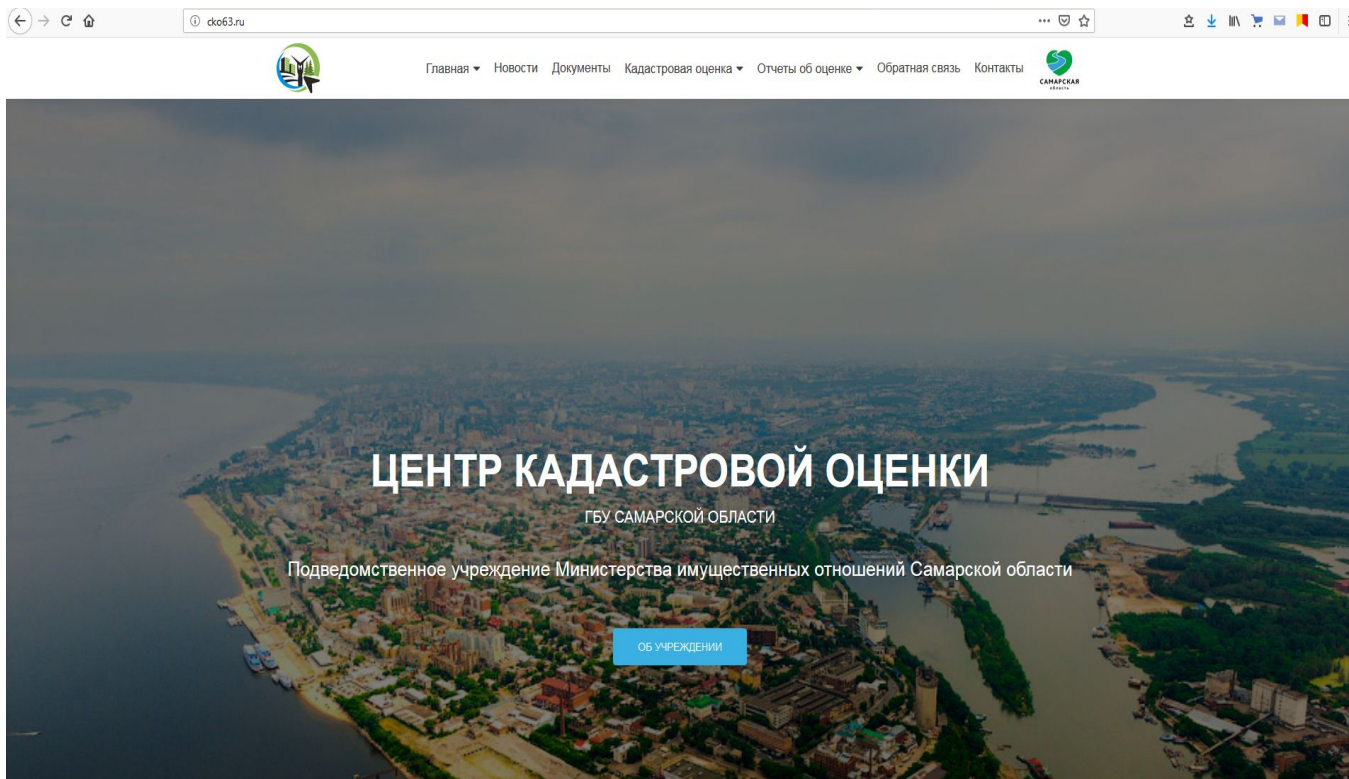
ГБУ Самарской области

Адрес: 443090, Самарская область, город Самара, улица Советской Армии, дом 180 строение 1, офис 1-18

Телефон: +7 (846) 276-30-01

Моб. телефон: +7-909-329-36-61

E-mail: info@cko63.ru





НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

Реформа кадастровой оценки

Закон
№135-ФЗ

Исполнители:
оценочные
организации

Закупка: разовая на
торгах

Статус подписанта:
независимый
оценщик

Закон
№237-ФЗ

Государственные
бюджетные
учреждения

Постоянно
действующая
организация

Государственный
служащий



НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

Федеральный закон от 03.07.2016г. N237-ФЗ

«О государственной кадастровой оценке»

Статья 11. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки

... 5. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение тридцати дней со дня принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки обеспечивает информирование о принятии этого решения, а также о приеме бюджетным учреждением деклараций о характеристиках объектов недвижимости



НЕЗАВИСИМЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

Федеральный закон от 03.07.2016г. N237-ФЗ

«О государственной кадастровой оценке»

Статья 12. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки

1. Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки осуществляется до **1 января года определения кадастровой стоимости.**
3. В целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, **правообладатели объектов недвижимости** вправе предоставить бюджетному учреждению **декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости.**
4. Порядок рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее **форма**, устанавливается федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки.
5. В рамках подготовки к определению кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляются в том числе **сбор, обработка и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в установленном порядке.**



НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

Кадастровая оценка в Самарской области в 2019 году



МИНИСТЕРСТВО
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

28.09.2018 № 1444

О проведении государственной кадастровой оценки
на территории Самарской области в 2019 году

В соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», постановлением Правительства Самарской области от 28.02.2018 № 106 «О дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки на территории Самарской области в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», руководствуясь Положением о министерстве имущественных отношений Самарской области, утвержденным постановлением Правительства Самарской области от 20.06.2007 № 79, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Провести на территории Самарской области в 2019 году государственную кадастровую оценку земельных участков в составе следующих категорий земель:
 - 1.1. сельскохозяйственного назначения;
 - 1.2. промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
 - 1.3. особо охраняемых территорий и объектов;
 - 1.4. лесного фонда;
 - 1.5. водного фонда.
2. Государственному бюджетному учреждению Самарской области «Центр кадастровой оценки»:

2

- 2.1. провести подготовку к проведению государственной кадастровой оценки земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего приказа, до 01.01.2019 года;

8



НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

Федеральный закон от 03.07.2016г. N237-ФЗ

«О государственной кадастровой оценке»

Статья 14. Определение кадастровой стоимости

... 7. По итогам определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, бюджетным учреждением в соответствии с требованиями к отчету составляются в форме электронного документа промежуточные отчетные документы, являющиеся проектом отчета, содержащие в том числе:

- 1) информацию об объектах недвижимости, включенных в перечень (кадастровые номера, адреса (при наличии), характеристики объектов недвижимости, содержащиеся в перечне);
- 2) информацию о характеристиках объектов недвижимости, использованных при определении их кадастровой стоимости, или о недостаточности информации о характеристиках объектов недвижимости, необходимых для определения их кадастровой стоимости (с указанием недостающей информации);
- 3) описание процесса определения кадастровой стоимости с указанием определенных значений кадастровой стоимости...



НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

Федеральный закон от 03.07.2016г. N237-ФЗ

«О государственной кадастровой оценке»

Статья 14. Определение кадастровой стоимости

... 15. Замечания к промежуточным отчетным документам представляются в течение пятидесяти дней со дня размещения сведений и материалов, указанных в части 12 настоящей статьи, в фонде данных государственной кадастровой оценки. Замечания к промежуточным отчетным документам могут быть представлены любыми заинтересованными лицами...



НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

Федеральный закон от 03.07.2016г. N237-ФЗ

«О государственной кадастровой оценке»

Статья 14. Определение кадастровой стоимости

... 21. Бюджетным учреждением не реже чем **один раз в пять дней** в течение срока размещения промежуточных отчетных документов осуществляется размещение на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" обновленных промежуточных отчетных документов, информации о кадастровых номерах объектов недвижимости, в отношении которых осуществлен **пересчет кадастровой стоимости**, информации, отражающей описание проведенного пересчета кадастровой стоимости каждого из объектов недвижимости **с обоснованием учета замечания** к промежуточным отчетным документам, а также размещение информации о поступивших замечаниях к промежуточным отчетным документам, которые не были учтены, с соответствующим обоснованием отказа в их учете...



НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

Федеральный закон от 03.07.2016г. N237-ФЗ

«О государственной кадастровой оценке»

Статья 15. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости

... 4. Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу **1 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки**, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его обнародования (официального опубликования)...



НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

Федеральный закон от 03.07.2016г. N237-ФЗ

«О государственной кадастровой оценке»

Статья 20. Предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости

1. **Бюджетное учреждение предоставляет разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости**, на основании обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (далее - обращение о предоставлении разъяснений).

... 4. **С обращением о предоставлении разъяснений в бюджетное учреждение вправе обратиться юридические лица и физические лица** в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления.



НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

Федеральный закон от 03.07.2016г. N237-ФЗ

«О государственной кадастровой оценке»

Статья 20. Предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости

... 7. **В случае выявления** в ходе рассмотрения обращения о предоставлении разъяснений **ошибок**, допущенных при определении кадастровой стоимости, указанных в статье 21 настоящего Федерального закона, **такие ошибки подлежат исправлению** по решению бюджетного учреждения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

8. **В случае исправления ошибок**, допущенных при определении кадастровой стоимости, указанных в статье 21 настоящего Федерального закона, **допускается изменение кадастровой стоимости**, определенной после исправления таких ошибок, **только в сторону понижения...**



НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

Федеральный закон от 03.07.2016г. N237-ФЗ

«О государственной кадастровой оценке»

Статья 22. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости

1. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть **оспорены юридическими лицами и физическими лицами**, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. **Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным...**

15. Комиссия вправе принять:

- 1) решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;
- 2) решение об отклонении заявления об оспаривании.

22. Решение комиссии **может быть оспорено в суде.**



**НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР**

Федеральный закон от 03.08.2018 N 334-ФЗ

**«О внесении изменений в статью 52 части первой и часть
вторую Налогового кодекса Российской Федерации»**



НЕЗАВИСИМЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

Федеральный закон от 03.08.2018 N 334-ФЗ

Статья 2

... В случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения на основании установления его рыночной стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

Ранее в Федеральном законе от 29.07.1998 №135-ФЗ: ...В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости...



НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

Федеральный закон от 03.08.2018 N 334-ФЗ

Статья 3

... 6. Положения пункта 15 статьи 378.2, пункта 1.1 статьи 391 и пункта 2 статьи 403 Налогового кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), устанавливающие порядок применения измененной в течение налогового периода кадастровой стоимости, подлежат применению к сведениям об изменении кадастровой стоимости, внесенным в Единый государственный реестр недвижимости по основаниям, возникшим с 1 января 2019 года.

Статья 1

... Перерасчет сумм ранее исчисленных налогов, указанных в пункте 3 статьи 14 и пунктах 1 и 2 статьи 15 настоящего Кодекса, осуществляется не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году направления налогового уведомления в связи с перерасчетом, если иное не предусмотрено настоящим пунктом



НЕЗАВИСИМЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

Вопрос: О налоге на имущество организаций в случае изменения кадастровой стоимости объекта недвижимости по решению комиссии по рассмотрению споров или суда с 01.01.2019.

Ответ: Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 27 сентября 2018 г. N 03-05-05-01/69209

... Одновременно сообщаем, что ... в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения на основании установления его рыночной стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

Изменения ... вступят в силу с 1 января 2019 года и будут применяться к сведениям об изменении кадастровой стоимости, внесенным в Единый государственный реестр недвижимости по основаниям, возникшим с 1 января 2019 года.



НЕЗАВИСИМЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

Вопрос: О земельном налоге в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка по решению комиссии по рассмотрению споров или суда с 01.01.2019.

Ответ: Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 27 сентября 2018 г. N 03-05-05-02/69137

... Таким образом, кадастровая стоимость земельного участка, измененная на основании решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или суда об установлении рыночной стоимости этого объекта налогообложения, принятых после 1 января 2019 года (в том числе по искам, поданным до 1 января 2019 года), и внесенная в Единый государственный реестр недвижимости, будет учитываться при определении налоговой базы по земельному налогу начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

При этом следует учитывать ... перерасчет сумм ранее исчисленного земельного налога для налогоплательщиков - физических лиц будет осуществляться не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году направления налогового уведомления в связи с перерасчетом ... излишне уплаченного налога.



НЕЗАВИСИМЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

Вопрос: О снижении ставок по налогу на имущество физлиц и определении налоговой базы по нему при изменении кадастровой стоимости объекта налогообложения с 01.01.2019.

Ответ: Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 01 октября 2018 г. N 03-05-06-01/70282

... Одновременно сообщается ... в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения на основании установления его рыночной стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

Изменения ... вступят в силу с 1 января 2019 года и будут применяться к сведениям об изменении кадастровой стоимости, внесенным в Единый государственный реестр недвижимости по основаниям, возникшим с 1 января 2019 года.



НЕЗАВИСИМЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР

Письмо ФНС России от 27 ноября 2018 г. N БС-4-21/22899@

«О применении для налогообложения сведений о кадастровой стоимости, установленной решениями комиссии или суда с 01.01.2019»

... С учетом изложенного, кадастровая стоимость, измененная на основании решений комиссии или суда об установлении рыночной стоимости объекта налогообложения, принятых после 1 января 2019 года (в том числе по искам/заявлениям, поданным до 1 января 2019 года), и внесенная в ЕГРН, будет учитываться при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

При этом следует учитывать ...перерасчет сумм ранее исчисленного земельного налога и налога на имущество физических лиц для налогоплательщиков - физических лиц будет осуществляться не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году направления налогового уведомления в связи с перерасчетом...

Аналогичная позиция изложена в письмах Минфина России от 27.09.2018 "N 03-05-05-02/69137", "N 03-05-05-01/69209", от 01.10.2018 "N 03-05-06-01/70282".

Доведите разъяснения до сотрудников налоговых органов, осуществляющих администрирование налогообложения имущества.



НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

По закону перерасчет налога будет возможен, если решение об изменении кадастровой стоимости примут после 31 декабря 2018 года. Некоторые налогоплательщики смогут вернуть деньги за 2015-2018 годы.

Если текущая кадастровая оценка действует с 2017 года и ранее, то с 1 января 2019 года оспоренная кадастровая стоимость будет учитываться при определении налоговой базы, начиная с даты установления текущей кадастровой стоимости.

Для граждан в законе предусмотрено дополнительное ограничение: вернуть или зачесть налоги можно только за три года, предшествующих году направления инспекцией уведомления с перерасчетом.



	Влияние на кадастровую стоимость правообладателями объектов
1	Предоставление бюджетному учреждению <u>декларации</u> о характеристиках соответствующих объектов недвижимости в период подготовки к проведению ГКО
2	Предоставление <u>замечаний</u> , связанных с определением кадастровой стоимости в промежуточных отчетных документах (<u>документы, подтверждающие наличие ошибок</u> , допущенных при определении кадастровой стоимости, а также <u>декларация</u> о характеристиках объекта недвижимости)
3	<u>Обращение об исправлении</u> технических и (или) методологических <u>ошибок</u> , допущенных при определении кадастровой стоимости (в итоговом отчете)
4	<u>Оспаривание</u> утвержденной кадастровой стоимости <u>в комиссии</u> (в случае ее создания) на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости (<u>отчет об оценке</u>)
5	<u>Оспаривание</u> утвержденной кадастровой стоимости <u>в суде</u> на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости (<u>отчет об оценке</u>)



НЕЗАВИСИМЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

Рыбакова Надежда Валериевна

Генеральный директор ООО «Независимый кадастровый центр», оценщик 1-ой категории, эксперт, член экспертного совета Ассоциации СРО НКСО

443090, г. Самара, ул. Ставропольская, д. 3, офис 803

Телефоны: 8 (846)207-32-92, 207-41-33

E-mail: info@nkcnaolog.ru, rybakova1410@yandex.ru