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, Минимущество Ростовской области разъясняет:

1. На сегодняшний день на территории Ростовской области действуют результаты определения кадастровой стоимости, полученные в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-Ф3 «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 муниципального образования. 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.

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-Ф3 «0 государственной кадастровой оценке» не предусматривает.

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).

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.

Кроме того, согласно Федеральному закону от 15.04.2019 № 63-03 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 НКРФ) 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-Ф3 «О внесении изменений в части 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-Ф3 «O 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.