

ФИНАНСЫ



Сергей МИРОНОВ

ЦЕНТР

ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

**СПРАВЕДЛИВАЯ
РОССИЯ**

КАК ОСПОРИТЬ ЗАВЫШЕННУЮ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ИМУЩЕСТВА

Раздаточный материал Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»



С 1 января 2015 года в России начала внедряться новая система оценки имущества физических лиц. А значит, вырос и налог на имущество.

Если ранее такой налог исчислялся исходя из инвентаризационной стоимости недвижимости (по оценке БТИ), то новый порядок предусматривает его исчисление по кадастровой стоимости, которая максимально приближена к рыночной.

В течение 2015 года налоговую нагрузку ощутили 28 регионов страны. В 2016 году – еще 21 регион переведен на новую систему оценки имущества и расчета налога.

И это только начало! Законом предусмотрен пятилетний переходный период для регионов, в течение которого сумма налога будет повышаться на 20 % в год.

Полную сумму россияне начнут платить с 2020 года.

Уже сейчас суды завалены исками по оспариванию кадастровой оценки недвижимости. Люди не понимают, кто и как рассчитал стоимость их квартир, дачных домиков и гаражей.

**Что подлежит налогообложению?
Как правильно рассчитать налог на имущество?
И есть ли шанс его оспорить – об этом в инструкции
Центра защиты прав граждан «Справедливая Россия».**

ЧТО ТАКОЕ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ?

Кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости.

Кадастровая стоимость определяется Росреестром в ходе государственной кадастровой оценки независимыми оценщиками. Порядок проведения государственной кадастровой оценки регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ЧТО ОБЛАГАЕТСЯ НАЛОГОМ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ?

Налогом на имущество физических лиц облагаются следующие объекты недвижимости, находящиеся в собственности граждан:

– жилой дом (в том числе жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства);

жилое помещение (квартира, комната);

– гараж, машино-место в паркинге;

– иные здание, строение, сооружение, помещение.

КАК ПОНЯТЬ, ЧТО КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗАВЫШЕНА?

Информацию о кадастровой стоимости вашего имущества можно получить в МФЦ или Росреестре.

В Росреестре услуга доступна в режиме онлайн. Достаточно пройти по ссылке сайта Росреестра rosreestr.ru/wps/portal/online_request.

! Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости, в том числе на определенную дату, а также дату ее внесения в государственный кадастр недвижимости и ее определения, можно получить бесплатно в виде кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости, форма которой утверждена приказом Минэкономразвития России от 01.10.2013 № 566, обратившись в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации с запросом, оформленным в соответствии с Порядком предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 27.02.2010 № 75.

Получив информацию о кадастровой стоимости вашего имущества, сравните* ее с рыночной, однако помните, что рыночную стоимость надо определять на ту дату, на которую определена кадастровая стоимость. Для этого достаточно изучить предложения покупок-продаж, к примеру, аналогичных квартир или гаражей в вашем районе. Можно позвонить в любую риэлторскую компанию, либо посмотреть общедоступные сайты по купле-продаже недвижимости примерно таких же параметров, как у вас.

Если кадастровая стоимость превышает реальную рыночную, есть смысл оспорить завышенную оценку и присланный налог на имущество физлиц.

*Сравнить необходимо со стоимостью на момент оценки Росреестром.

ПРИМЕР

Трехкомнатная квартира общей площадью 75 кв м в городе Долгопрудный (Московская обл.) стоит на рынке 7 500 000 рублей (по 100 000 рублей за кв м), а ФНС рассчитывала налог исходя из кадастровой стоимости в 8 600 000 рублей. Разница 1 100 000. Налицо – завышение кадастровой стоимости жилья, что повлечет за собой увеличение налога на имущество.

КАК ОСПОРИТЬ НЕСПРАВЕДЛИВУЮ ОЦЕНКУ ИМУЩЕСТВА И ЗАВЫШЕННЫЙ НАЛОГ?

Проблема в том, что в России до сих пор нет единой системы оценки имущества по кадастру. Кадастровую оценку проводят, как правило, профильные частные компании по контракту с муниципальными властями.

Общепринятый способ – оценивать имущество в массовом порядке не выходя из кабинета. И сравнивая объекты в пределах одного округа или района без определения их характерных особенностей. В итоге специалисты могут назначить одинаковую кадастровую стоимость коттеджу в загородном коттеджном поселке и дому в деревне, которая граничит с этим поселком.

Очевидно, что домишко в деревне и элитный особняк не могут стоить одинаково. А значит, облагать эти два объекта одинаковыми налогами несправедливо.

Список объектов недвижимости, которые подлежат оценке, составляет Росреестр. Оценка проводится не чаще одного раза в три года, а в городах федерального значения – не чаще одного раза в два года, но не реже одного раза в пять лет. В спорных случаях производится внеочередная кадастровая оценка объектов недвижимости. Закон расширяет возможности для обжалования оценки, к примеру, если есть несколько судебных решений по одному и тому же объекту.

Еще одним законом – Федеральным законом от 03.07.2016 № 360-ФЗ – был фактически установлен мораторий на изменение кадастровой стоимости для целей взимания платы за землю во всех ее возможных формах, определяемых как процент от кадастровой стоимости, на период с 01.01.2017 по 01.01.2020.

Суть моратория сводится к следующим основным моментам:

1. в период с 01.01.2017 по 01.01.2020 новая **кадастровая оценка** не проводится. Правило, определяющее интервал кадастровой оценки (не чаще одного раза в три года, но не реже одного раза в пять лет), временно не применяется;
2. в период с 01.01.2017 по 01.01.2020 применяется кадастровая оценка, которая действовала на 01.01.2014;

3. если на 01.01.2014 кадастровая оценка не была проведена, применению подлежат результаты кадастровой оценки, утвержденные за период с 01.01.2014 по 31.12.2016;
4. если на 01.01.2014 кадастровая оценка была утверждена, но в период с 01.01.2014 по 31.12.2016 была проведена еще одна кадастровая оценка или их было несколько, в период действия моратория применению подлежит та кадастровая оценка, которая является наименьшей;
5. если кадастровая стоимость в период с 01.01.2014 по 31.12.2016 была оспорена через соответствующую комиссию Росреестра или через суд, в период действия моратория применяется кадастровая стоимость, определенная по результатам оспаривания;
6. правило «наименьшей стоимости» применяется и к тем объектам, в отношении которых кадастровый учет будет осуществлен в период действия моратория (вновь построенные объекты, ранее учтенные объекты, измененные объекты).

Проиллюстрируем суть моратория на конкретном примере.

На 01.01.2014 кадастровая стоимость квартиры составила 10 000 000 рублей. С 01.01.2016 данная стоимость была определена в размере 15 000 000 рублей.

С учетом установленного законом № 360-ФЗ моратория, для целей взимания платы за имущество в период с 01.01.2017 по 01.01.2020 будет применяться кадастровая стоимость в 1 000 000 рублей.

Если кадастровая стоимость квартиры была снижена **в судебном порядке** в августе 2016 года до 750 000 рублей, то в период действия моратория (то есть с 01.01.2017 по 01.01.2020) для целей взимания платы за имущество во всех ее формах применяется именно данная кадастровая стоимость – 750 000 рублей.

Если вы, проанализировав рынок, поняли, что ваша квартира никогда не стоила и не будет стоить столько, сколько насчитал вам Росреестр, вы вправе обжаловать завышенную налоговую базу.

ГДЕ ОСПОРИТЬ НЕСПРАВЕДЛИВУЮ ОЦЕНКУ ИМУЩЕСТВА И ЗАВЫШЕННЫЙ НАЛОГ?

1. Обратиться в комиссию при Росреестре.

Комиссии Росреестра работают во всех территориальных управлениях Росреестра.

Для обращения в комиссию составьте заявление (примеры заявлений в конце инструкции) о пересмотре кадастровой стоимости.

В заявлении укажите ваши Ф.И.О., адрес места жительства и причины, по которым кадастровая стоимость представляется неверной.

Кадастровая стоимость может быть оспорена по следующим основаниям:

- **недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.** То есть, по факту это техническая ошибка. Например, неправильно указан метраж квартиры (450 м², вместо 45,0 и др.), ее расположение и другие параметры;
- **установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.** То есть, можно самому доказать, что на момент установления кадастровой стоимости, ее рыночная цена была меньше. При этом оценку нужно будет проводить, обратившись к услугам лицензированной компании с допуском СРО.

К заявлению приложите:

1) кадастровую справку о кадастровой стоимости квартиры, с которой вы не согласны, или кадастровый паспорт объекта недвижимости;

2) если основанием для обращения является недостоверность сведений, документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

Чтобы подтвердить это основание, вы вправе обратиться к заказчику работ по определению кадастровой стоимости (им может быть министерство имущественных отношений, управление государственного имущества в субъекте РФ, иной орган власти субъекта РФ, а в некоторых случаях – орган местного самоуправления) и в управление Росреестра с запросом о предоставлении сведений о квартире, использованных при определении ее кадастровой стоимости. Вам должны предоставить эти сведения в течение семи рабочих дней с даты поступления запроса;

3) отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в бумажном и электронном виде – если заявление подается по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Заявление не принимается к рассмотрению в следующих случаях:

- если отсутствуют указанные выше документы;
- нарушен срок подачи заявления (5 лет с даты внесения в государственный кадастр);
- величина кадастровой стоимости, результаты определения которой оспариваются, ранее была установлена в размере рыночной стоимости.

При отказе в рассмотрении заявления вам должно быть направлено уведомление с указанием причин отказа.

2. Обратиться в суд

Если Росреестр отказал в претензии, обжаловать оценку и налоги можно в суде.

Составьте административное исковое заявление и подготовьте необходимые документы. Для обращения в суд подготовьте административное исковое заявление, чтобы:

Оспорить кадастровую стоимость имущества. В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости можно заявить следующие требования: об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости или об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки. При этом суд не будет рассматривать решение комиссии, даже если таковое имеется. Для этого потребуются:

- Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости, а также сведения о дате, на которую определена кадастровая стоимость объекта недвижимости (сведения о дате также могут содержаться в отчете об определении кадастровой стоимости, составленном по результатам проведения государственной кадастровой оценки, в акте определения кадастровой стоимости и в иных документах)
- Нотариально заверенная копия правоустанавливающего или праводостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости.
- Если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается в связи с недостоверными сведениями об объекте недвижимости, использованными при определении его кадастровой стоимости, заявитель также представляет документы и иные данные, в том числе подтверждающие наличие кадастровой и (или) технической ошибки.
- Отчет, составленный на дату, по состоянию на которую была определена кадастровая стоимость объекта недвижимости, а также подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков положительное экспертное заключение в случаях, установленных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Стороны также вправе урегулировать спор о пересмотре кадастровой стоимости, заключив соглашение о примирении, основанное на имеющихся в деле доказательствах (например, на одном из представленных сторонами отчетов об оценке объекта недвижимости), которое должно содержать условия примирения, а также порядок распределения судебных расходов (часть 4 статьи 46, статья 137 КАС РФ).

СКОЛЬКО СТОИТ ОСПОРИТЬ КАДАСТРОВУЮ ОЦЕНКУ?

Рассмотрение жалоб в Росреестре производится без затрат для обратившегося. Ответ комиссия дает в течение месяца.

При обращении в суд вам предстоит оплатить госпошлину в размере 300 рублей и понести расходы на услуги адвокатов.

Регионы, перешедшие на налог по кадастровой стоимости с 2015 года:

Республика Башкортостан, Республика Бурятия, Республика Ингушетия, Карачаево-Черкесская Республика, Республика Коми, Республика Мордовия, Республика Татарстан, Удмуртская Республика, Амурская область, Архангельская область, Владимирская область, Ивановская область, Магаданская область, Московская область, Нижегородская область, Новгородская область, Новосибирская область, Пензенская область, Псковская область, Рязанская область, Самарская область, Сахалинская область, Тверская область, Забайкальский край, Ярославская область, г. Москва, Ханты-Мансийский АО, Ямало-Ненецкий АО.

Регионы, перешедшие на налог по кадастровой стоимости с 2016 года:

Санкт-Петербург, Белгородская область, Брянская область, Вологодская область, Воронежская область, Калининградская область, Кемеровская область, Кировская область, Костромская область, Курская область, Ленинградская область, Омская область, Тульская область, Челябинская область, Камчатский край, Ставропольский край, Чеченская Республика, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Хакасия, Чувашская Республика, Республика Калмыкия.



**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ
для физических лиц**

Председателю комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по

Ф.И.О. председателя комиссии

от _____

Ф.И.О. заявителя

_____ ,
проживающего по адресу: _____

_____ .

ЗАЯВЛЕНИЕ

В соответствии со статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» прошу пересмотреть кадастровую стоимость объекта недвижимости – _____

(вид объекта недвижимости – земельный участок, здание, помещение, сооружение, объект незавершенного строительства)

с кадастровым номером _____,
расположенного по адресу: _____

в связи с тем, что кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости затрагивает мои права (и/или) обязанности в связи с _____

(обоснование затрагивания прав (и/или) обязанностей заявителя)

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости 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.

Приложения с указанием количества листов и экземпляров:

1. Кадастровый паспорт объекта недвижимости (подлинник) – на _____ л. в 1 экз.

2. Нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости (в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости) на _____ л. в 1 экз.

3. Документы, являющиеся основанием для пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от «____» _____ 20__ г. № _____ (подлинник) – на _____ л. в 1 экз.

(указывается в случае установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости);

Положительное экспертное заключение о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (подлинник) – на _____ л. в 1 экз. (указывается в случае установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, а также в случае если рыночная стоимость земельного участка отличается от его кадастровой стоимости более чем на тридцать процентов).

Документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости – наименование и реквизиты всех документов (указывается в случае оспаривания по основанию недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости).

4. Иные документы _____
(наименование и реквизиты иных документов, обосновывающих требования)

(дата)

(подпись)

(расшифровка подписи)



**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ
для юридических лиц**

Председателю комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по

Ф.И.О. председателя комиссии

ОТ _____

наименование юридического лица

_____ ,
юридический адрес: _____

_____ ,
почтовый адрес: _____

_____ .

ЗАЯВЛЕНИЕ

В соответствии со статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» прошу пересмотреть кадастровую стоимость объекта недвижимости – _____

(вид объекта недвижимости – земельный участок, здание, помещение, сооружение, объект незавершенного строительства)

с кадастровым номером _____ ,
расположенного по адресу: _____

_____ ,
в связи с тем, что кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости затрагивает мои права (и/или) обязанности в связи с _____

_____ ,
_____ ,
_____ .

(обоснование затрагивания прав (и/или) обязанностей заявителя)

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости 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.

Приложения с указанием количества листов и экземпляров:

1. Кадастровый паспорт объекта недвижимости (подлинник) – на _____ л. в 1 экз.

2. Нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости (в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости) на _____ л. в 1 экз.

3. Документы, являющиеся основанием для пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости:

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от «____» _____ 20__ г. № _____ (подлинник) – на _____ л. в 1 экз.

(указывается в случае установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости);

Положительное экспертное заключение о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (подлинник) – на _____ л. в 1 экз. (указывается в случае установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, а также в случае если рыночная стоимость земельного участка отличается от его кадастровой стоимости более чем на тридцать процентов).

Документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости – наименование и реквизиты всех документов (указывается в случае оспаривания по основанию недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости).

4. Иные документы _____
(наименование и реквизиты иных документов, обосновывающих требования)

(дата)

(подпись)

(расшифровка подписи)



Спасибо!

Надеемся, что наша инструкция
была вам полезна!

Телефон горячей линии

8 800 755 55 77

**Сайт Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»**

www.spravedlivo.center

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!