**О кадастровой стоимости зданий и помещений**

В настоящее время стремительными темпами развивается рынок недвижимости в городе. Появляются новые дома, кварталы, улицы, микрорайоны. Осуществляются многочисленные сделки купли-продажи, жилые и нежилые здания и помещения переходят во владение от застройщиков физическим и юридическим лицам. И все эти процессы непременно сопровождаются регистрацией прав собственности и постановкой на кадастровый учет в филиалах Росреестра. Причем, немаловажное место в этой системе достается кадастровой стоимости объектов недвижимости, которая определяет соответствующий размер сборов и налогов за пользование недвижимостью. И как раз здесь зачастую у правообладателей возникает множество вопросов и просьб, суть которых сводится к снижению установленной в отношении того или иного объекта недвижимости завышенной кадастровой стоимости. Чтобы лучше разобраться в этом вопросе мы обратились к начальнику отдела определения кадастровой стоимости филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» Петровскому Александру Александровичу.

*– Скажите, Александр Александрович, когда и как в государственном кадастре появляется впервые кадастровая стоимость того или иного объекта недвижимости?*

Кадастровая стоимость объекта недвижимости впервые может появиться в государственном кадастре недвижимости следующих случаях:

* установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки;
* определенная при осуществлении государственного кадастрового учета;
* установленная в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости. Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости осуществляется каждые пять лет. В Краснодарском крае, например, первая государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства была проведена в 2011 году. Инициатива решения исходила от Росреестра. Задача филиала учреждения на данном этапе заключалась в своевременном предоставлении сведений обо всех зданиях и помещениях, включенных на тот момент в государственный кадастр недвижимости. Все результаты, определенные в ходе той работы, а именно: кадастровая стоимость зданий и помещений, показатели кадастровой стоимости по кадастровым кварталам, населенным пунктам, – были утверждены администрацией Краснодарского края. Кроме того они были опубликованы на официальном сайте краевого портала.

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости филиалом учреждения осуществляется только при осуществлении государственного кадастрового учета объектов недвижимости, включении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесении в государственный кадастр недвижимости сведений при изменении качественных и количественных характеристик объектов недвижимости.

В случаях появления новых сведений о зданиях и помещениях, а также изменения площади, назначения, номера кадастрового квартала, кадастровая оценка данных объектов недвижимости осуществляется непосредственно нашим филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра по Краснодарскому краю.

Что касается объектов незавершенного строительства, то кадастровая стоимость для них будет определена исключительно в случае завершения строительства и последующего внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о таком объекте в качестве завершенного строительством здания.

*– Александр Александрович, а как определяется кадастровая стоимость объектов капитального строительства. Как производят оценку в Вашем отделе? Какие характеристики влияют на кадастровую стоимость объектов капитального строительства и определяют ее?*

– На самом деле здесь необходимо учитывать множество параметров. Сам алгоритм определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства установлен законодательством, а именно статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и порядком определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, установленным приказом Минэкономразвития России № 113.

Согласно указанному порядку кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется филиалом учреждения путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости на его площадь.

Необходимо отметить, что на территории Краснодарского края удельные показатели кадастровой стоимости утверждены постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края № 12 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Краснодарского края».

Значение удельного показателя зависит сразу от нескольких характеристик. Во-первых, это вид объекта недвижимости. Это может быть либо здание, либо помещение. Во-вторых, номер кадастрового квартала, согласно местоположению данного объекта. В-третьих, назначение объекта. Объект недвижимости может быть нежилым зданием, жилым домом, нежилым помещением, либо жилым помещением. Из этих трех параметров складывается удельный показатель кадастровой стоимости. После чего он умножается на площадь данного объекта недвижимости.

*– А как влияют на кадастровую стоимость строительные характеристики объекта недвижимости? И влияют ли вообще?*

– Нет, не влияют. Для определения кадастровой оценки не важны ни этажность данного объекта, ни материал, который использовался при строительстве, ни какие-либо другие возможные характеристики. Важны только два показателя: удельный показатель кадастровой стоимости и площадь здания или помещения.

– *Александр Александрович, а как изменить кадастровую стоимость объекта недвижимости? Куда следует обращаться и к чему готовиться тем, кто собирается этим заняться?*

– Готовиться к чему-то страшному не нужно. Эта процедура требует времени. Самый идеальный вариант – это когда кадастровая стоимость максимально приближена к размеру рыночной. Но, как я уже упоминал, кадастровая стоимость не складывается из индивидуальных показателей объекта недвижимости, что сложно сказать о рыночной, при определении которой зависит все, и этаж, и шумоизоляция стен, и вид из окна, если речь идет о квартире.

Филиал учреждения не наделен полномочиями пересмотреть или изменить размер кадастровой стоимости. Но если правообладателю кажется, что кадастровая стоимость превышает его рыночную стоимость, то у него существует два пути оспорить ее в порядке, установленном статьей 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Физические лица могут обратиться как в комиссию по рассмотрению подобных споров, которая создана при Управлении Росреестра по Краснодарскому краю приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии №П/512 и расположена по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Ленина, д. 28., так и в Краснодарский краевой суд, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, д.10, которому подсудны гражданские дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных в Краснодарском крае.

Юридическим же лицам в любом случае сначала придется обращаться в комиссию, а если им там откажут, уже только тогда – в суд. С перечнем необходимых для этой процедуры документов можно ознакомиться на портале Росреестра (www.frskuba№.ru.), либо обратившись непосредственно в Управление Росреестра по Краснодарскому краю.

*– Как кадастровая стоимость используется для расчета налога на имущество?*

– В настоящий момент налог на имущество рассчитывается исходя из показателя кадастровой стоимости только для иностранных организаций. На сегодняшний день для расчета налога на имущество физических лиц берется инвентаризационная стоимость объекта недвижимости, а для организаций – среднегодовая стоимость имущества, которое признается объектом налогообложения.

При этом необходимо отметить, что законом Краснодарского края от 04.апреля.2016 № 3368-КЗ «Об установлении единой даты начала применения на территории Краснодарского края порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения», установлена единая дата начала применения на территории Краснодарского края порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения - 1 января 2017 года.