

## **Разъяснения Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области по вопросам государственной кадастровой оценки земель**

В связи с поступающими обращениями юридических и физических лиц по вопросам государственной кадастровой оценки земель, Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области разъясняет следующее.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель.

Кадастровая оценка осуществляется в соответствии с решением органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации не чаще чем один раз в течение трех лет и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

Согласно законодательству органом кадастрового учета формируется перечень объектов недвижимости, выбор исполнителя оценочных работ проводится уполномоченным органом в рамках специального конкурса.

В основе кадастровой оценки лежит деление земли на категории и виды использования. Для различных участков в зависимости от вида и особенностей разрешенного использования расчеты ведутся по-разному, из чего следует, что кадастровая стоимость отвечает текущему использованию, и этим объясняется различие удельных показателей по определенным видам использования.

Оценке подлежит большое количество объектов. Поскольку одномоментная индивидуальная оценка такого количества объектов была бы чрезмерно затратна с точки зрения времени и финансов, то для исчисления кадастровой стоимости используется метод массовой оценки, который основан на тех же подходах, что и индивидуальная оценка, но используются для облегчения процесса методы прикладной математической статистики. Кроме того, для такой оценки в качестве ценообразующих факторов берутся крупные, типичные и постоянные признаки (например, расстояние до крупной магистрали, расстояние до административного центра, наличие инженерных коммуникаций, социально-экономическое развитие, инфраструктура), характерные для большого количества объектов, и не учитываются более мелкие и редко встречающиеся (например, расстояние от свалки промышленных отходов, соседство с вредным производством и т.д.).

Основным методическим принципом государственной кадастровой оценки земель является совмещение результатов анализа имеющихся данных о сделках с земельными участками (рыночная информация) с ценообразующими факторами, кадастровая стоимость напрямую зависит от ситуации, складывающейся на рынке объектов недвижимости.

В связи с чем при установлении кадастровой стоимости допускается статистическая погрешность либо она устанавливается в размере, равном рыночной стоимости, определенной индивидуально для этого объекта, если превышает допустимый уровень погрешности.

Следует отметить, что для каждой категории разрешенного использования перечень факторов, влияющих на ценообразование, является различным. Из-за различия данных факторов, а также их значений, кадастровая стоимость близлежащих земельных участков может значительно отличаться друг от друга.

Также размер кадастровой стоимости может зависеть от категории земли, площади и периода времени, когда была определена кадастровая стоимость.

Даже если участки находятся недалеко друг от друга, вполне возможно, что один участок находится в границах населенного пункта и относится к категории земель населенных пунктов, а другой за его пределами и относится к землям сельскохозяйственного назначения, на которых запрещено строительство объектов, не связанных с сельскохозяйственной деятельностью. Кадастровая стоимость таких участков определяется разными методами и подходами и может значительно отличаться.

Встречаются случаи, когда некоторые земельные участки по каким-либо причинам не вошли в перечень объектов оценки, и их кадастровая стоимость осталась на уровне предыдущего тура кадастровой оценки. Стоимость таких участков определит орган кадастрового учета по специальной методике, и данная ошибка будет устранена.

Необходимо отметить, что некоторые недобросовестные собственники земельных участков используют их не в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, размещая, например, торгово-офисные здания на земельных участках, предназначенных для иных целей. В результате таких действий кадастровая стоимость земельных участков, определенная оценщиком исходя из установленного разрешенного использования, значительно ниже той, которая должна быть установлена. Такие нарушения должны быть предметом проверок органов государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля, в результате которых собственники земельных участков будут обязаны привести в соответствии с фактическим документально установленный вид разрешенного использования.

Государственная кадастровая оценка земель проводится для целей налогообложения, расчета арендной платы и выкупной цены земельных участков.

На величину земельного налога влияют две составляющие – кадастровая стоимость земельного участка и ставка земельного налога, которую определяют органы местного самоуправления. Если кадастровая стоимость – величина постоянная до следующей переоценки, то ставка земельного налога может меняться ежегодно. При этом, когда утверждаются новые результаты кадастровой оценки, они, как правило, превышают предыдущие показатели, и регулирование размера земельного налога возможно путем изменения ставки земельного налога, что повлечет снижение фактической налоговой нагрузки на налогоплательщиков.

Все результаты кадастровой оценки публичны, и заинтересованные лица могут оспорить кадастровую стоимость своих земельных участков в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является как недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, так и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

При оспаривании кадастровой стоимости заинтересованному лицу необходимо обратиться в комиссию с соответствующим заявлением и требуемыми для пересмотра кадастровой стоимости документами по адресу: ул. Горького, д.27, г. Тверь, кабинет №110 (отдел кадастровой оценки недвижимости, землеустройства и мониторинга земель Управления Росреестра по Тверской области).

Следует учитывать, что заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в комиссию в период с даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или в ходе осуществления кадастрового учета объекта недвижимости или кадастрового учета изменений объекта недвижимости, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

## **Ответы на часто задаваемые вопросы по государственной кадастровой оценке земель.**

### **1. Что такое кадастровая стоимость земли?**

Федеральный стандарт "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 255) определил кадастровую стоимость для целей налогообложения, уточняя, что этот вид стоимости устанавливается, как и рыночная стоимость, но методами массовой оценки.

В статье 65 Земельного кодекса РФ определено, что для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, кадастровая стоимость – это рыночная стоимость, определенная методами массовой оценки, в результате проведения государственной кадастровой оценки и применяемая для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ.

### **2. Кто признается заказчиком работ по определению кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки?**

В соответствии со статьей 24.12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке) заказчиком работ по определению кадастровой стоимости является орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки. При этом государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления.

В Тверской области указанными полномочиями наделено Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области.

### **3. Как узнать кадастровую стоимость моего земельного участка?**

Сведения о кадастровой стоимости конкретного земельного участка можно получить путем обращения с запросом в филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Тверской области (в г. Твери – ул. Дарвина, 11, в городах и районах области – в подразделения филиала). Кроме того, указанную информацию можно найти самостоятельно с помощью публичной кадастровой карты через Портал услуг Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)).

#### **4. Чем можно объяснить разницу в кадастровой стоимости некоторых близко расположенных объектов?**

Основным методическим принципом государственной кадастровой оценки земель является совмещение результатов анализа имеющихся данных о сделках с земельными участками (рыночная информация) с ценообразующими факторами, кадастровая стоимость напрямую зависит от ситуации, складывающейся на рынке объектов недвижимости.

В связи с чем при установлении кадастровой стоимости допускается статистическая погрешность либо она устанавливается в размере, равном рыночной стоимости, определенной индивидуально для этого объекта, если превышает допустимый уровень погрешности.

Следует отметить, что для каждой категории разрешенного использования перечень факторов, влияющих на ценообразование, является различным. Из-за различия данных факторов, а также их значений, кадастровая стоимость близлежащих земельных участков может значительно отличаться друг от друга.

Также размер кадастровой стоимости может зависеть от категории земли, площади и периода времени, когда была определена кадастровая стоимость.

Даже если участки находятся недалеко друг от друга, вполне возможно, что один участок находится в границах населенного пункта и относится к категории земель населенных пунктов, а другой за его пределами и относится к землям сельскохозяйственного назначения, на которых запрещено строительство объектов, не связанных с сельскохозяйственной деятельностью. Кадастровая стоимость таких участков определяется разными методами и подходами и будет отличаться.

Встречаются случаи, когда некоторые земельные участки по каким-либо причинам не вошли в перечень объектов оценки, и их кадастровая стоимость осталась на уровне предыдущего тура кадастровой оценки. Стоимость таких участков определит орган кадастрового учета по специальной методике, и данная ошибка будет устранена.

#### **5. Почему по ряду земельных участков произошло существенное увеличение их кадастровой стоимости по сравнению с предыдущими результатами государственной кадастровой оценки?**

Законом об оценке установлена периодичность проведения государственной кадастровой - не чаще чем один раз в течение трех лет, но не реже чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

Увеличение кадастровой стоимости вызвано тем, что за 5 лет существенно меняется ситуация на рынке объектов недвижимости (как правило, в сторону увеличения).

**6. Мой земельный участок находится в черте населенного пункта, но он заболочен, без хорошей инфраструктуры, почему его кадастровая стоимость оказалась высокой?**

Кадастровая оценка осуществлялась методом массовой оценки, который основан на тех же подходах, что и индивидуальная оценка, но используется для облегчения процесса методы прикладной математической статистики. Основным методическим принципом государственной кадастровой оценки является совмещение результатов анализа данных о сделках с земельными участками (рыночная информация) с ценообразующими факторами. Индивидуальные характеристики участков при осуществлении оценки сразу такого большого их количества невозможно учесть, в качестве ценообразующих факторов берутся крупные, типичные и постоянные признаки, характерные для большого количества объектов (например, расстояние до крупной магистрали, расстояние до административного центра, наличие инженерных коммуникаций, социально-экономическое развитие, инфраструктура), и игнорируется ряд других (например, расстояние от свалки промышленных отходов, отсутствие коммуникаций).

**7. Существует ли возможность внесения изменений в составленный оценщиком отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков?**

В соответствии с частью 2 ст. 24.16 Закона об оценке отчет об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости принимается заказчиком работ по определению кадастровой стоимости только при условии наличия положительного экспертного заключения на указанный отчет. При этом законодательство не содержит дополнительных условий для приемки отчета заказчиком, основное и единственное требование - наличие соответствующей положительной экспертизы отчета.

Соответственно законодательством, в том числе с учетом закрепленного принципа независимости оценщика, не предоставлено право заказчикам работ по определению кадастровой стоимости или иным лицам требовать использования конкретных методов оценки в рамках применения избранных оценщиком подходов, а также при приемке таких работ и утверждении результатов кадастровой стоимости – требовать пересмотра отчета или внесения каких-либо изменений в отчет.

Законом об оценке такими правами наделены саморегулируемые организации оценщиков и их эксперты, которые осуществляют экспертизу соответствующих отчетов и при составлении отрицательного экспертного заключения обязаны включить в него все выявленные в ходе экспертизы нарушения и их соответствующее обоснование.

## **8. Каким образом проводится расчет кадастровой стоимости земельного участка в составе земель населенных пунктов, с несколькими видами разрешенного использования?**

Пунктом 2.7 Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, установлены особенности расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов с более чем одним видом разрешенного использования, в соответствии с которым кадастровая стоимость земельных участков с несколькими видами разрешенного использования устанавливается на основе того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение наибольшее.

При этом исключение составляют земельные участки, находящиеся в составе земель населенных пунктов, одним из видов разрешенного использования которых является жилая застройка, расчет кадастровой стоимости таких земельных участков осуществляется путем установления кадастровой стоимости для жилой застройки.

## **9. Можно ли изменить установленную кадастровую стоимость земельного участка и как это сделать?**

Собственник земельного участка, не согласный с внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимостью участка, может оспорить кадастровую стоимость своих земельных участков в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Для юридических лиц обращение в комиссию является обязательным.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в комиссии является как недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, так и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Для оспаривания кадастровой стоимости заинтересованному лицу необходимо обратиться в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости с соответствующим заявлением и требуемыми для пересмотра кадастровой стоимости документами по адресу: ул. Горького, д.27, г. Тверь, кабинет №110 (отдел кадастровой оценки недвижимости, землеустройства и мониторинга земель Управления Росреестра по Тверской области).

## **10. Какие результаты можно обжаловать в комиссии?**

В настоящее время с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в Тверской области заявитель может обращаться в комиссию с целью обжалования результатов государственной кадастровой оценки по следующим объектам:

- объектов капитального строительства (здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства), кадастровая стоимость которых утверждена приказом Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области от 12.09.2012 № 4-нп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Тверской области»;

- земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Тверской области, кадастровая стоимость которых утверждена приказом Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области от 20.11.2013 № 3-нп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Тверской области»;

- земельных участков в составе земель населенных пунктов Тверской области, кадастровая стоимость которых утверждена приказом Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области от 25.12.2014 № 13-нп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тверской области».

Сведения о нормативных правовых актах и утвержденных результатах государственной кадастровой оценки размещены на официальном сайте Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет ([www.mizo.tver.ru](http://www.mizo.tver.ru)) в разделе «Деятельность Министерства» - «Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости».

## **11. На какую дату должен быть составлен отчет о рыночной стоимости земельного участка для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости?**

В соответствии со ст. 24.18 Закона об оценке в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Если земельный участок не вошел в перечень объектов оценки, либо его характеристики были изменены, то дата определения кадастровой стоимости соответствует дате постановки на учет такого земельного участка, либо дате внесения сведений в государственный кадастр недвижимости об учете изменений.

## **12. Как изменились суммы земельного налога из-за увеличения кадастровой стоимости?**

Сумма земельного налога исчисляется путем умножения налоговой базы на налоговую ставку.

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося



налоговым периодом. Следовательно, увеличение кадастровой стоимости приводит к увеличению земельного налога.

Корректировать земельный налог можно путем понижения налоговых ставок.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать:

а) 0,3% в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

- приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

б) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

В целях снижения ставки земельного налога целесообразно обратиться в представительные органы местного самоуправления по месту расположения земельного участка.