

Почему упала кадастровая стоимость земли в Подмоскowie и Новой Москве?

domofond.ru/statya/pochemu_upala_kadastrrovaya_stoimost_zemli_v_podmoskove_i_novoy_moskve/7460

Массовое снижение кадастровой стоимости недвижимости в Подмоскowie и Новой Москве вызвало беспокойство у жителей этих регионов.



rogkoff/Depositphotos

Главный вопрос, которым задаются собственники в Подмоскowie и Новой Москве: не связано ли снижение кадастровой стоимости их участков с планами властей по массовому изъятию частной собственности под застройку? «Откровенно говоря, мы тут живем на нервах после принятия закона об упрощенном порядке изъятия земель и строений для государственных и муниципальных нужд в ТиНАО, а также в связи с существенным расширением списка государственных органов, которые такое изъятие могут проводить, – поясняет один из владельцев дома и садового участка в Новой Москве. – Если власти хотят понизить налоговое бремя (с чего бы?), то могли бы изменить налоговую ставку – уменьшить ее любой регион может по своему усмотрению».

Как сообщает ТАСС, власти объясняют уменьшение кадастровой стоимости общим снижением рыночной стоимости земли. Участники рынка видят и другие причины для переоценки участков СНТ, ДНТ и ИЖС.

Директор по продажам RDI Валерий Кузнецов:

Неожиданным это событие стало только для собственников жилья. В действительности же 237-ФЗ, по которому рассчитана новая стоимость, принят еще в позапрошлом году. Он оставил дату перехода на новые стандарты на усмотрение местных властей. Правительство Москвы работает по новым правилам уже больше года, а власти северной столицы – с 1 ноября 2017-го. То есть переход состоялся еще в прошлом году.

Сумма оценки многих объектов изменилась из-за того, что при расчете кадастровой цены аналитики использовали новую федеральную методику. И нынешняя волна – это только вершина айсберга. В соответствии с законодательством, в ближайшие пять лет всю оставшуюся недвижимость переоценят по новой методике. И произойдет это не только в столице и ее окрестностях, а по всей стране.

Что касается разнообразных опасений, то людям вообще свойственно бояться неизвестного. Мало кто разобрался в том, как формировалась кадастровая стоимость и сколько ошибок и судебных разбирательств с ней было связаны. Поэтому рынок давно ждал, что в алгоритм расчета внесут поправки.

Что касается самих цифр, то цены на участки и недвижимость в Москве и области вблизи МКАДа остались практически без изменений, а более дальние районы подешевели. По данным правительства Москвы, земельные участки вдали от кольцевой подешевели на 27-40%. Это же произошло и с жилыми объектами.

Отвечая на последний вопрос, хочется сказать, что вряд ли у властей есть планы по понижению налогового бремени. Цель нового метода расчета – учесть недочеты «старого» варианта методики и уменьшить число судебных исков, единственная цель которых – оспаривание кадастровой цены, которая слишком оторвана от рыночной стоимости. На это же направлены и две другие возможности. Во-первых, собственник может узнать кадастровую стоимость до ее утверждения; в это же время ее можно изменить. Во-вторых, налогообложение частных лиц начнет применять новую оценку только в 2020-м. То есть власти дают россиянам больше года на то, чтобы оспорить оценку, если есть такая необходимость.

Руководитель юридического департамента семейства компаний Kaskad Family Рената Беляева:

Вопрос кадастровой оценки недвижимости в Московской области и по России в целом является широко обсуждаемым в последние годы, так как от кадастровой стоимости объектов недвижимости напрямую зависят суммы уплачиваемых гражданами РФ налогов. Тысячи заявлений поданы гражданами в комиссию по

рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (при территориальных управлениях Росреестра) с целью устранения ошибок в ее исчислении.

В конце 2017 года Министерство имущественных отношений Московской области заявило, что в 2018 году кадастровую оценку недвижимости в Московской области впервые проведут по новой методике, оценивающей не только документальное, но и фактическое использование недвижимости. Для этого было создано специализированное государственное бюджетное учреждение Московской области «Центр кадастровой оценки» (далее – ЦКО).

Министерство имущественных отношений Московской области говорит, что их цель – «получить качественную и справедливую оценку объектов недвижимости».

14 сентября 2018 года на сайте ЦКО <https://ckomo.ru> опубликованы промежуточные отчетные документы о государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, расположенных на территории Московской области. В соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», замечания, связанные с определением кадастровой стоимости, к промежуточным отчетным документам представляются в течение пятидесяти дней со дня их опубликования, а именно до 2 ноября 2018 года любой гражданин РФ может предоставить замечание, которое наряду с изложением его сути должно содержать:

1. фамилию, имя и отчество (последнее – при наличии) физического лица, полное наименование юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, представившего замечание к промежуточным отчетным документам;
2. кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости которого представляется замечание к промежуточным отчетным документам;
3. указание на номера страниц промежуточных отчетных документов, к которым представляется замечание (по желанию).

На мой взгляд, не стоит опасаться изменения кадастровой оценки недвижимости, а следует сейчас ознакомиться с результатами проведенной оценки Центром кадастровой оценки и, если Вы не согласны с ее результатами, обратиться с соответствующими замечаниями.

Управляющий партнер Mitsan Consulting Дмитрий Желнин:

Что касается возможных планов по изъятию собственности, то кадастровая стоимость почти не связана с этим. При изъятии вопрос всегда решается в суде, и собственник вправе представить отчет о независимой рыночной оценке недвижимости. У властей есть желание максимально приблизить кадастровую стоимость к рыночной, но это еще не скоро произойдет, так как механизмы кадастровой оценки никогда не будут успевать за движениями рынка.

Говоря о налоговых ставках, отмечу, что власти, безусловно, имеют право варьировать их. При этом большинство региональных и местных органов власти стараются установить «потолок» ставок, предоставленный Налоговым кодексом, то есть стараются брать максимум. Вообще я убежден, что снижение налоговой ставки не носит глобального характера. Доля земельных налогов и налога на имущество в бюджете каждого региона не доходит и до 5%. Это малая часть. «Стоимость» владения земельными участками СНТ вообще мала. Какой там налог ежегодно с таких участков? До 1000 рублей? Это капля в море для любого бюджета. Государству интереснее получать налог с предприятий. Для сравнения: земельный налог с участка СНТ физлица – 0,3% от кадастровой стоимости, у предприятия с участка «промки» – 1,5%. Разница – в пять раз. Конечно же, интереснее получить 1,5% с нескольких гектар, чем 0,3% с нескольких соток. Кроме того, да, снижение может наблюдаться по некоторым участкам, но по некоторым есть и увеличение.

Отвечает адвокат МКА «Клишин и партнеры» Мария Хохлова:

После того, как начали взимать налоги на недвижимость, исходя из кадастровой стоимости имущества, очень многие собственники стали обращаться в суд с исками об оспаривании кадастровой стоимости из-за ее неправильной и необъективной оценки.

Ранее в одном округе могли установить кадастровую стоимость одинаковой для аналогичных между собой объектов недвижимости по документам, при этом часто не учитывая, что в разных районах округа нельзя продать объекты недвижимости по одинаковой рыночной стоимости, так как при формировании стоимости имеют значение многие факторы: наличие коммуникаций, экологическая обстановка, транспортная доступность и так далее. А ведь от размера кадастровой стоимости зависит размер налогов.

Новая федеральная методика оценки предполагает оценивать каждый объект недвижимости по фактическим критериям использования, а не документальным. Это позволит сократить количество исков по оспариванию кадастровой стоимости.

Отвечает директор «НДВ-Девелопмент» Андрей Стригалеv:

Пересмотр кадастровой оценки не носит никакой цели, кроме приближения ее к объективной реальности. Завышение кадастровой стоимости в 1,5-2 раза – вполне распространенная ситуация. После установления зависимости ставки имущественного и земельного налога от кадастровой стоимости вместо инвентаризационной собственники земли и другой недвижимости в Подмоскowie подавали на снижение кадастровой оценки целыми деревнями. Из-за стагнации рынка недвижимости в целом и рынка загородной недвижимости в частности разница между рыночной стоимостью и кадастровой увеличилась за последние три года – пять лет и вполне может составлять 100-200%.