

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

Начиная с 2022 года, одновременно во всех регионах Российской Федерации осуществлена кадастровая оценка земельных участков. Независимо от того, когда она осуществлялась в последний раз. Что касается следующего 2023 года то, согласно планам будет производиться кадастровая оценка уже объектов капитального строительства, незавершенных объектов строительством, сооружений, производственных зданий и помещений, а также машино-мест.

В соответствии с приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края от 27 апреля 2021 года № 845 «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Краснодарского края в 2022 году» проведена государственная кадастровая оценка в отношении всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости земельных участков на территории Краснодарского края.

Следует пояснить, что согласно действующему законодательству кадастровая стоимость может быть пересмотрена не только в сторону понижения, но и в сторону повышения.

В общей сложности это 2 739 246 земельных участка, из них в Кавказском муниципальном районе оценено 66 144 земельных участков по семи категориям земель.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков Краснодарского края проводится по 24 группам, а именно:

- 1 группа «Садоводческое, огородническое использование»
- 2 группа «Растениеводство»
- 3 группа «Земельные участки малопригодные под пашню, используемые под кормовые угодья»
- 4 группа «Рисоводство»
- 5 группа «Многолетние насаждения»
- 6 группа «Виноградники»
- 7 группа «Пчеловодство»
- 8 группа «Рыбоводство»
- 9 группа «Сельскохозяйственные производственные объекты»
- 10 группа «Производственные объекты»
- 11 «Рекреационное использование»
- 12 «Объекты придорожного сервиса»
- 13 «Объекты инфраструктуры»
- 14 «Предпринимательство»
- 15 группа «Социальное обслуживание»
- 16 группа «Охраняемые природные территории и благоустройство»
- 17 группа «Специальное, ритуальное использование, запас»

-18 группа «Земельные участки под лесами и полезащитными насаждениями»

-19 группа «Объекты с неустановленным видом использования»

- 20 группа «Водные объекты»

-21 группа «Малоэтажная жилая застройка»

-22 группа «Среднеэтажная и многоэтажная многоквартирная жилая застройка»

-23 группа «Транспорт»

-24 группа «Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц»

Для примера рост кадастровой стоимости земельных участков Кавказского района по группам:

- в 21-й оценочной группе «Малоэтажная жилая застройка» - 3%;

- в 14-й оценочной группе «Предпринимательство» - 22 %;

В адрес ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» от Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (письмо от 06.07.2022 №15-00788/22) поступило уведомление о соответствии проекта отчета требованиям к отчету об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Краснодарского края в 2022 году. Данный проект отчета размещен в фонде данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и на официальном сайте Учреждения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». В течении 30 дней будет вестись прием замечаний (срок может увеличиваться в случае внесения изменений в проект отчета), в соответствии с требованиями ст. 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Любое заинтересованное лицо сможет по кадастровому номеру земельного участка посмотреть его кадастровую стоимость и подать замечания к проекту отчета (лично в отдел, почтовым отправлением с уведомлением о вручении, на официальном сайте по адресу: <http://ocenka.kubbti.ru/zamechanie> с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

Порядок действий следующий:

1. раздел сайта кадастровая оценка
2. сервисы
3. поиск по кадастровому номеру
4. вводим кадастровый номер.

Также на вышеуказанном сайте имеется возможность подачи замечаний к проекту отчета 2022 года.

После внесения всех замечаний отчет повторно будет направлен в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии и затем утвержден приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края на срок 4 года.

Также необходимо учесть, что согласно Федерального закона от 26 марта 2022 года № 67-ФЗ «О внесении изменений в части 1 и 2 Налогового кодекса РФ и статью 2 Федерального закона «О внесении изменений в часть 2 Налогового кодекса РФ» пункт 2 статьи 375 дополнен абзацем следующего содержания:

в пункт 1 статьи 391 дополнен следующим абзацем:

«Налоговая база в отношении земельного участка за налоговый период 2023 года определяется как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января 2022 года с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей, в случае, если кадастровая стоимость такого земельного участка, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января 2023 года, превышает кадастровую стоимость такого земельного участка, внесенную в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащую применению с 1 января 2022 года, за исключением случаев, если кадастровая стоимость соответствующего земельного участка увеличилась вследствие изменения его характеристик».

С 1 января 2023 года вступают в силу ряд изменений, в том числе: ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» наделено полномочиями проверки материалов предоставленных для установления кадастровой стоимости недвижимости в размере рыночной;

заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение 6 месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости;

заявление об установлении рыночной стоимости подлежит рассмотрению в течение 30 календарных дней со дня его поступления.

ГБУ вправе принять следующие решения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости:

- 1) об установлении рыночной стоимости;
- 2) об отказе в установлении рыночной стоимости.

Ошибкой также является допущенное при определении кадастровой стоимости искажение данных об объекте недвижимости:

- 1) неправильное определение условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости (местоположение объекта недвижимости, его целевое назначение, износ и др.)

2) использование недостоверных сведений о характеристиках объекта недвижимости при определении кадастровой стоимости.

Стоит отметить, что в отношении объектов капитального строительства наличия технического паспорта на момент проведения кадастровой оценки, является основанием для исправления некорректных данных ЕГРН.

Решение о пересчете кадастровой стоимости в связи с наличием ошибок может быть принято уполномоченным органом субъекта РФ без заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Решение об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде органом местного самоуправления в отношении ЗУ, не находящегося в собственности муниципального образования, но расположенного на соответствующей территории, в случае, если по заявлению собственника ЗУ его кадастровая стоимость была существенно снижена на основании установления рыночной стоимости, чем могут быть затронуты права и законные интересы данного муниципального образования.

ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» осуществляет рассмотрение заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, установленной в соответствии № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».