

**Земельный налог и налог на имущество зависят от налоговой базы и налоговой ставки. Налоговая база это кадастровая стоимость объекта недвижимости или земельного участка приравненная к рыночной стоимости, утверждается приказом Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области. Налоговая ставка это процент от утверждённой кадастровой стоимости. Налоговая ставка налога на имущество ежегодно устанавливается по решению депутатов Законодательного Собрания НО. А налоговая ставка земельного налога ежегодно устанавливается решением депутатов муниципального образования.**

**Сегодня мы разговариваем о налоговой базе, то есть о кадастровой стоимости с заместителем министра имущественных и земельных отношений Нижегородской области Александром Борисовичем Леонтьевым и директором государственного бюджетного учреждения Нижегородской области «Кадастровая оценка» Михаилом Витальевичем Румянцевым.**

**Александр Борисович, многие уже слышали, что с 2018 года в Нижегородской области проводится государственная кадастровая оценка недвижимости для реализации нового закона о кадастровой оценке. Как она проходит и чем отличается от предыдущей?**

- Главное отличие заключается в том, что новая кадастровая оценка является максимально открытой. В настоящее время каждый собственник объекта недвижимости может лично принять участие в кадастровой оценке своего объекта недвижимости, тем самым сделав сведения о своем объекте максимально достоверными. Это может произойти как на подготовительном этапе проведения кадастровой оценки, путем подачи деклараций о характеристиках своих объектов, так и в дальнейшем, на протяжении всего срока действия утверждённой кадастровой оценки.

**На Ваш взгляд, каковы были предпосылки появления нового закона о кадастровой оценке?**

- До вступления в силу нового закона о государственной кадастровой оценке определение кадастровой стоимости осуществляли рыночные оценщики, которые при проведении работ самостоятельно выбирали и обосновывали подходы и методы, используемые для получения результата. Систему контроля качества полученных результатов нельзя было назвать совершенной, она попросту отсутствовала. Было очень много нареканий на результаты государственной кадастровой оценки и сложность процесса исправления допущенных ошибок.

Новая система государственной кадастровой оценки предусматривает передачу полномочий по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям, которые будут заниматься этой деятельностью на постоянной основе, принимать замечания, исправлять допущенные ошибки, а также нести ответственность за деятельность, связанную с определением кадастровой стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации. С этой целью создано

государственное бюджетное учреждение Нижегородской области «Кадастровая оценка».

**Михаил Витальевич, кадастровая оценка каких объектов недвижимости проводится в этом году?**

- В 2020 году Учреждением проводится кадастровая оценка всех объектов капитального строительства: зданий, помещений, единых недвижимых комплексов, машина-мест, предприятий как имущественных комплексов, а также всех земель: земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, земель лесного фонда, земель запаса.

**Когда будут утверждены результаты новой кадастровой оценки? С какого момента она будет применяться для целей налогообложения?**

- Новая кадастровая оценка объектов капитального строительства и земельных участков будет утверждена в ноябре 2020 года и будет применяться с 01 января 2021 года.

**Когда собственникам недвижимости придут квитанции для оплаты имущественных и земельных налогов по новой кадастровой оценке?**

- Юридические лица в Нижегородской области начнут уплачивать налог от новой кадастровой стоимости с января 2021 года, а физические лица — осенью 2022 года по квитанциям налоговой инспекции.

**Есть ли предварительные результаты проведения кадастровой оценки недвижимости 2020 года?**

- Да. В настоящее время в фонде данных Росреестра ([https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)) и на сайте ГБУ НО «Кадастровая оценка» (<https://gbunoko.ru/>) опубликованы промежуточные результаты кадастровой оценки объектов недвижимости Нижегородской области 2020 года.

**Как узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости из промежуточного отчета?**

- Получить сведения о предварительной кадастровой стоимости можно из фонда данных государственной кадастровой оценки на сайте Росреестра ([https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)) по кадастровому номеру объекта.

**Что делать, если собственник не согласен с кадастровой стоимостью?**

-Прежде всего, рекомендуем уточнить информацию о количественных и качественных характеристиках своих объектов недвижимости, которые легли в основу определения кадастровой стоимости. Узнать это совершенно бесплатно и максимально оперативно можно на том же сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» ([https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)), а также на публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru>). В случае если характеристики объекта не совпадают с действительными, собственнику необходимо обратиться в Росреестр с целью их уточнения, путем внесения изменений в Единый государственные реестр недвижимости.

## **Каким образом можно представить замечания к предварительным результатам кадастровой стоимости объектов недвижимости?**

- Замечания к промежуточным результатам могут быть представлены при личном обращении в Учреждение, либо почтовым отправлением или в форме электронного документа.

В случае несогласия с промежуточными результатами кадастровой оценки, собственники и заинтересованные лица могут подать аргументированное замечание в ГБУ НО «Кадастровая оценка». К замечанию может быть приложена декларация о характеристиках объектов недвижимости и иные документы, подтверждающие изменения характеристик объекта. По итогам рассмотрения замечаний будет сделан пересчет кадастровой стоимости и подготовлен итоговый отчет о проведении государственной кадастровой оценки. Результаты определения кадастровой стоимости будут утверждены Приказом министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области не позднее 30 ноября 2020 г., опубликованы в СМИ и внесены в фонд данных Росреестра.

## **Где можно ознакомиться с правилами и порядком подачи замечаний к промежуточным отчетам?**

- Вся подробная информация размещена на сайте Учреждения (<https://gbunoko.ru/>), а также на сайте Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области (<https://gosim-no.ru>). Специалисты учреждения готовы ответить на все возникающие вопросы по указанным на сайте телефонам (8 (831) 281-61-90, 281-62-02). Также вопросы можно задавать путем обращения на электронный адрес ГБУ «Кадастровая оценка» ([info@gbunoko.ru](mailto:info@gbunoko.ru)).

## **После утверждения результатов кадастровой оценки собственник сможет ее уточнить или придется дожидаться следующего тура кадастровой оценки?**

- Подавать замечания о кадастровой оценке можно будет и после утверждения итогового отчета. Это является основополагающим принципом кадастровой оценки в рамках введения нового законодательства: непрерывность и актуализация процесса кадастровой оценки на территории Российской Федерации.

Зачастую собственник узнает о величине кадастровой стоимости своего объекта только после получения налогового уведомления, в котором отражена сумма имущественного налога, рассчитанного от нее. Далекое не все собственники обладают необходимым уровнем информированности и юридической подкованности, позволяющим оперативно следить за изменением законодательства. Каким образом будет происходить диалог Учреждения по определению кадастровой стоимости и собственников в дальнейшем, после утверждения кадастровой оценки?

-Именно для соблюдения прав и интересов абсолютно всех категорий собственников и была реализована новая концепция проведения кадастровой оценки на территории Российской Федерации.

В случае если после утверждения государственной кадастровой оценки собственник обнаружил какие-либо несоответствия в результатах кадастровой

стоимости принадлежащих ему объектов недвижимости, он имеет право обратиться в ГБУНО «Кадастровая оценка» с заявлением о разъяснении и исправлении ошибки.

Таким образом, собственнику предоставляется возможность быстро и совершенно бесплатно вносить свои аргументы в процесс формирования справедливой кадастровой стоимости на любом этапе ее проведения. Для определения справедливой кадастровой оценки дорогостоящие услуги рыночных оценщиков и других посредников теперь не требуются. Они попросту не нужны, так как штат Учреждения составляет 160 человек. Большинство специалистов имеет большой опыт и высшее образование в юридической, оценочной и кадастровой сферах. Специалисты являются членами соответствующих СРО, их деятельность застрахована. Ежедневно работают окна приёма по адресу: Нижний Новгород, ул. Максима Горького, дом 151А, 2 этаж. Кроме того, для удобства жителей Нижегородской области в районах открываются отделения Учреждения. На сегодняшний день уже работают отделения по адресам:

город Дзержинск, ул. Будённого, дом 7б, офис 25

город Лысково, ул. Мичурина, дом 40, 2 этаж офис 12а

город Арзамас, ул. Калинина, дом 30а, 2 этаж

Кроме кадастровой оценки в Учреждении можно проконсультироваться по любым вопросам относительно земли и недвижимости. А так же получить услуги по межеванию, подготовке технических планов и технических паспортов зданий, помещений, сооружений, заказать справку о технических характеристиках объекта. Перед заключением сделки проверить юридическую «чистоту» объекта, подготовить документы для совершения сделки.