

**ОСПАРИВАНИЕ
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ:
РЕАЛИИ-2022
И
ПЕРСПЕКТИВЫ-2023**

Кулаков Кирилл Юрьевич,

Соучредитель ЦНЭС,

Президент СРО Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО),

Председатель Комитета по кадастровой оценке и оспариванию КС

Национального объединения СРО оценщиков,

Профессор НИУ МГСУ, д.э.н., FRICS

г. Москва, МКОД, 07 октября 2022 года

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ – БАЗА ДЛЯ РАСЧЕТА:

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ
НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО**

**НДФЛ при продаже
квартиры ниже 70 % КС**

**НДФЛ при дарении /
наследстве недвижимости**

**Госпошлины,
адм. штрафы,
нотариальные пошлины**

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА
за земельные участки**

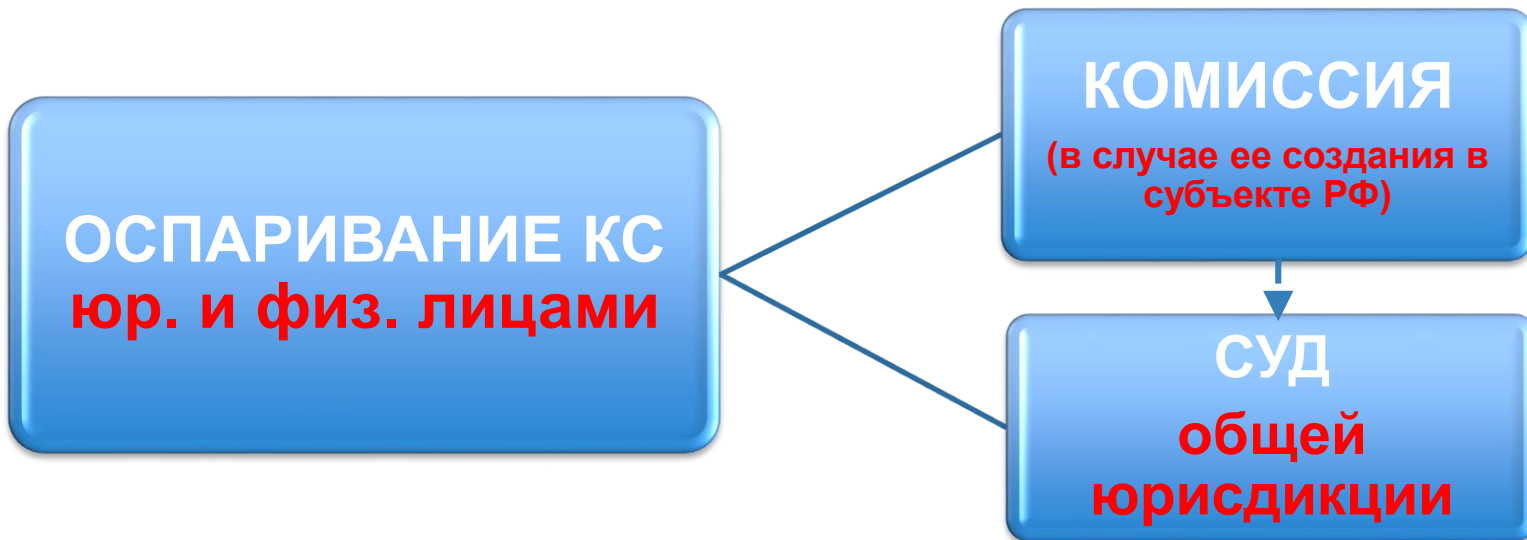
**ИЗМЕНЕНИЕ ВРИ
земельного участка**

**СНЯТИЕ ЗАПРЕТА
на строительство**

**ВЫКУПНАЯ ЦЕНА
объектов недвижимости,
в т.ч. при изъятии**

ОСПАРИВАНИЕ КС – ЧТО СЕЙЧАС В БОЛЬШИНСТВЕ СУБЪЕКТОВ РФ

(в соответствии со ст. 22 ФЗ-237):



РИСКИ ПРИ ОСПАРИВАНИИ КС

**ГКО на
«промежуточные» даты**

**НОВАЯ СХЕМА
ОСПАРИВАНИЯ КС
(ст.22.1 237-ФЗ)**

СУД. ЭКСПЕРТИЗЫ – ТОЛЬКО в ГСЭУ !!!

ФЗ-273 от 01.07.2021 г. – изменения в ст. 41 73-ФЗ

Распоряжение Правительства РФ от 16.11.2021 №3214-р

НОВАЯ СХЕМА ОСПАРИВАНИЯ КС –

ЧТО БУДЕТ и УЖЕ ЕСТЬ в РЯДЕ СУБЪЕКТОВ РФ по 269-ФЗ

(статья 22.1 237-ФЗ)



ПРОЧИЕ НЮАНСЫ ОСПАРИВАНИЯ
(по статье 22.1 237-ФЗ в ред. 269-ФЗ):

ЗАЯВЛЕНИЕ в ГБУ МОЖЕТ БЫТЬ ПОДАНО
В ТЕЧЕНИЕ 6 МЕСЯЦЕВ
С ДАТЫ, ПО СОСТОЯНИЮ НА КОТОРУЮ
ПРОВЕДЕНА ОЦЕНКА РС В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

РАЗНЫЕ
ДАТЫ ОЦЕНКИ – КС и РС

КОГДА ЭТО ВСТУПАЕТ В СИЛУ ?

До 1 января 2023 года устанавливается **переходный период** применения статей 22 и [22.1](#) Федерального закона от 3 июля 2016 года N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" с учетом следующих особенностей:

- 1) в течение переходного периода высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации **может быть принято решение о дате перехода** к применению положений [статьи 22.1](#) Федерального закона от 3 июля 2016 года N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости (далее - решение);

- 2) в течение переходного периода до дня, указанного в решении (в случае отсутствия принятого решения - до завершения переходного периода), в субъекте Российской Федерации:
 - а) не применяются положения [статьи 22.1](#) Федерального закона от 3 июля 2016 года N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке";
 - б) **отчет об оценке** рыночной стоимости, прилагаемый к заявлению об оспаривании в соответствии с частью 9 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", **подлежит составлению исключительно в форме электронного документа**;

ПЕРСПЕКТИВЫ ПРОВЕДЕНИЯ НОВОЙ ГКО

п.5 статьи 6 269-ФЗ: В 2022 году во всех субъектах Российской Федерации должна быть проведена государственная кадастровая оценка **земельных участков** без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки.

п.6 статьи 6 269-ФЗ: В 2023 году во всех субъектах Российской Федерации должна быть проведена государственная кадастровая оценка **зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест** без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки.

Распоряжение ДГИ города Москвы

от 15.11.2021 г. № 51520

**«Об утверждении результатов
определения кадастровой стоимости
объектов недвижимости в городе Москве
по состоянию на **01 января 2021 г.**»**

НОВАЯ ГКО-2022 в МОСКВЕ

Проект отчета от 23.08.2022 г. «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2022» **опубликован 12.09.2022 г.** на официальном сайте ГБУ г. Москвы «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» и в Фонде данных ГКО на портале Росреестра.

Земельный налог, арендная плата за пользование земельными участками, а также платежи за изменение ВРИ и снятие запрета на строительство будут исчисляться от результатов новой оценки **с 1 января 2023 года.**

Замечания к предварительному Отчету могут быть поданы **до 12.10.2022.**

Практика последних лет показывает, что ГБУ города Москвы не меняет методологию в ходе рассмотрения замечаний, и учитывает замечания лишь в отношении группировки и значений отдельных ценообразующих факторов по конкретным участкам.

НОВАЯ ГКО-2022 в Московской области

ГБУ Московской области "Центр кадастровой оценки" также опубликовало 12.09.2022 г. на своем сайте проект Отчета от 09.09.2022 г. «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Московской области, по состоянию на 01.01.2022».

Отчет также загружен на портал Росреестра **18.09.2022 г.**

Проект размещен на 30 календарных дней;
замечания к нему могут быть поданы до 18.10.2022г.

Кадастровые оценщики Московской области ранее учитывали и методологические замечания собственников, поэтому после утверждения результатов будет целесообразно повторно скачать и окончательную версию отчета, т.к. методология и расчетные модели по каким-то группам могут измениться после исправлений.

НАЛОГОВЫЕ НЮАНСЫ НОВОЙ ГКО

Суть изменений

В три главы Налогового кодекса РФ, регулирующие налоги на недвижимость, добавлена норма следующего содержания:

Налоговая база в отношении объекта налогообложения 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 объекта налогообложения, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января 2023 года, превышает кадастровую стоимость такого объекта налогообложения, внесенную в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащую применению с 1 января 2022 года, за исключением случаев, если кадастровая стоимость соответствующего объекта налогообложения увеличилась вследствие изменения его характеристик.

НАЛОГОВЫЕ НЮАНСЫ НОВОЙ ГКО

В практическом плане эта норма означает следующее:

1. Если кадастровая стоимость объекта в результате переоценки должна была повыситься в 2023 году, то для целей расчета налогов будет применяться кадастровая стоимость, действовавшая в 2022 году.
2. Если кадастровая стоимость должна была понизиться в 2023 году, то для целей расчета налогов будет применяться новая кадастровая стоимость, вступившая в силу в 2023 году. То есть заморожено повышение налогов, но не их снижение.
3. Заморозка не касается пересчета кадастровой стоимости в связи с изменением характеристик объекта недвижимости в порядке ст. 16 Закона о кадастровой оценке.

НАЛОГОВЫЕ НЮАНСЫ НОВОЙ ГКО

Заморозили налог, а не кадастровую СТОИМОСТЬ

Первое, на что следует обратить внимание – заморозка введена в отношении налога, а не самой кадастровой стоимости. Следовательно:

1. **Кадастровая оценка земельных участков, проводимая в 2022 году, не приостанавливается** и будет завершена утверждением актуальных значений кадастровой стоимости, которые будут внесены в ЕГРН.
2. Поскольку значения кадастровой стоимости будут утверждены и вступят в силу в соответствии с Законом о кадастровой оценки, то для всех прочих целей, связанных с расчетом арендной платы, административных штрафов, нотариальных тарифов и пр., они будут применяться с 1 января 2023 года в общем порядке. То есть **заморозка не касается прочих целей применения кадастровой стоимости.**

Минфин России предложил рассчитывать **налог на имущество организаций** по кадастровой стоимости для **ВСЕХ** объектов недвижимости, находящихся на балансе.

См. проект «Основных направлений бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики на 2023 год и плановый период 2024 и 2025 годов»

Создана объединенная РГ по кадастровой оценке при Союзе СОО

Сопредседатели:

Филановский В.А. – директор ГБУ ЛО «ЛенКадОценка»

Кулаков К.Ю. – президент СРО РАО

Члены РГ:

Грибовский С.В. – директор СПб ГБУ «Кадастровая оценка»

Лавряков Ю.Ю. – заместитель министра имущественных отношений Московской области

Жуковский В.В. – председатель Совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

Мокрушин О.В. – руководитель НТС Ассоциации АБУКО

Члены РГ:

Ковалев Д.В. – генеральный директор ГБУ г. Москвы «Центр имущественных платежей и жилищного страхования»;

Карцев П.В. - член Совета РОО;

Кориневский А.Ю. – заместитель Председателя Правления Ассоциации СРО «НКСО»

Дмитриева И.Г. – генеральный директор АНО СКО «Экспертный совет по кадастровой оценке»

Лапина Т.И. – директор ГБУ Новосибирской области «Центр *кадастровой оценки и инвентаризации*»

Савиных В.А. – директор Центра развития кадастровой стоимости, доцента СПбГУ

План работы РГ:

1. Анализ практики применения 237-ФЗ и подготовка проекта поправок (дополнений) в 237-ФЗ.
2. Анализ практики применения Методических указаний по государственной кадастровой оценке. Подготовка проекта поправок (дополнений) в приказ Росреестра П/0336 от 04.08.2022.
3. Анализ практики оспаривания кадастровой оценки.
Подготовка для представления Совету СОО проекта Методических рекомендаций по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости.
4. Выработка предложений по организации информационного обеспечения процесса кадастровой оценки (сбор и обработка рыночной информации).
 - рекомендации для ГБУ по работе с рыночной информацией
 - предложения для Росреестра по работе с данными об объектах кадастровой оценки.

Приказом Росреестра № П/0312 от 09.08.2022 г.
создана Экспертная группа (ЭГ) по обеспечению
нормативно-методического сопровождения ГКО

СОСТАВ:

представители

- Росреестра (11 чел.),
- ФГБУ «ФКП Росреестра» (3 чел.),
- ГБУ по кадастровой оценке (25 чел.),
- Союза СОО (2 чел.)

13 октября 2022 г. состоится 1-е заседание ЭГ

Тема заседания: «О реализации статьи 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !

КОНТАКТЫ:

Кулаков Кирилл Юрьевич,

- Соучредитель ЦНЭС,
- Президент СРО РАО,
- Президент Союза ФЭСэ,
- Председатель Комитета по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости Национального объединения СРОО,
- Профессор НИУ МГСУ, д.э.н., FRICS

Моб. тел.: 8-916-688-06-25

E-mail: kkulakov@bk.ru