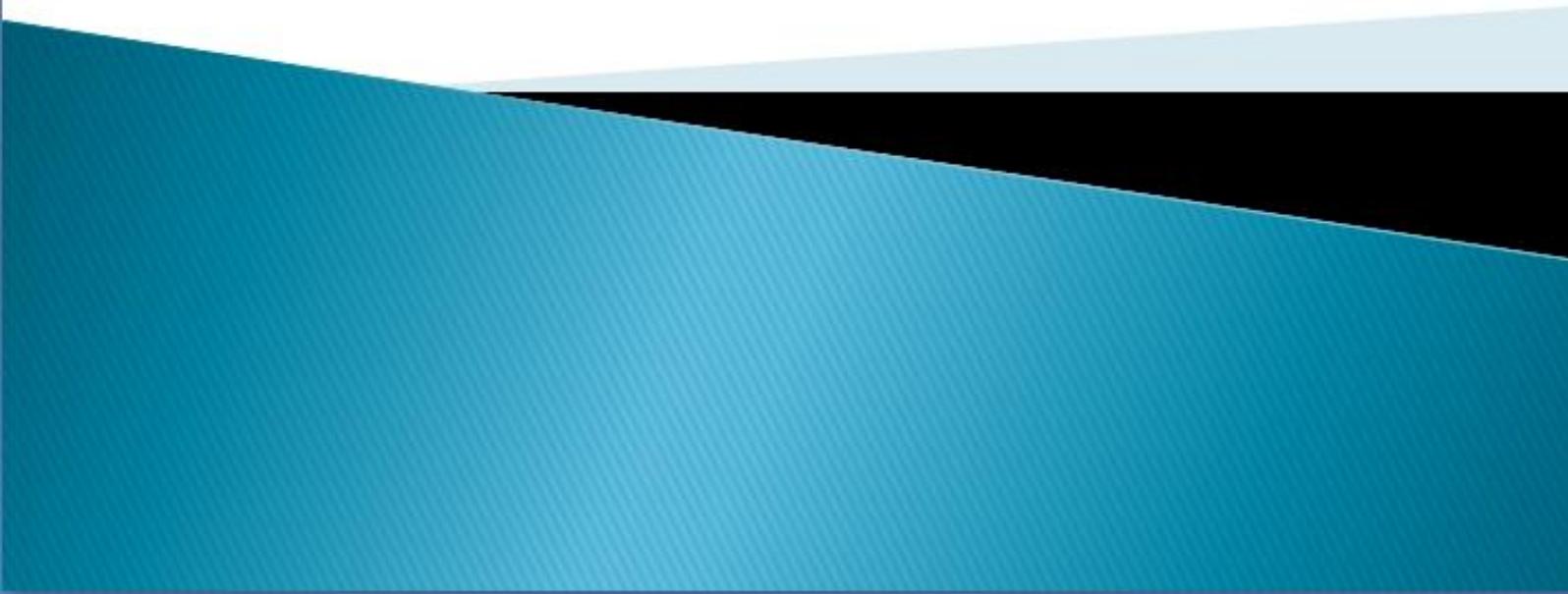


**Комитет по управлению имуществом
Саратовской области**

**АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ
И ОТВЕТЫ В СФЕРЕ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

2021 год



Зачем нужна государственная кадастровая оценка?

Государственная кадастровая оценка необходима для исчисления земельного, имущественного налогов, расчета арендной платы за землю, установления размера платы при продаже государственных земель, а также в иных случаях, предусмотренных земельным кодексом РФ, федеральными законами.

Государственная кадастровая оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» одновременно в отношении всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на территории субъекта РФ земельных участков, а также зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест.

Очередная государственная кадастровая оценка проводится через четыре года с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости.

Какими документами утверждена действующая сегодня кадастровая стоимость недвижимости и земельных участков, расположенных на территории Саратовской области ?

На сегодняшний день результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории области утверждены следующими нормативными актами (с изменениями и дополнениями):

✓ распоряжение комитета по управлению имуществом Саратовской области от 20.11.2018

№ 1026-р «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов и земель особо охраняемых территорий и объектов, расположенных на территории Саратовской области»;

✓ распоряжение комитета по управлению имуществом Саратовской области от 20.11.2019 № 1014-р «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков и объектов незавершенного строительства, расположенных на территории Саратовской области, по состоянию на 1 января 2019 года» (в него вошли итоги государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения; промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и иного специального назначения, лесного и водного фондов, а также объектов незавершенного строительства).

✓ распоряжение комитета по управлению имуществом Саратовской области от 16.11.2020 № 1110-р «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости зданий, помещений, машино-мест и единых недвижимых комплексов, расположенных на территории Саратовской области, по состоянию на 1 января 2020 года».

В 2021 году в Саратовской области проводится государственная кадастровая оценка сооружений (газопроводы, мосты, тоннели, биоочистные сооружения, линии теплоэнергообеспечения и т.д.), утверждение результатов определения кадастровой стоимости которых запланировано на ноябрь текущего года.

Где можно ознакомиться с результатами государственной кадастровой оценки?

С результатами определения кадастровой стоимости объектов недвижимости можно ознакомиться на странице комитета по управлению имуществом Саратовской области в разделе «Дополнительные разделы» / «Государственная кадастровая оценка» / «Государственная кадастровая оценка, осуществляемая ГБУ СО «Госкадастроценка» (<https://saratov.gov.ru/gov/auth/komuprav/gko/gkogbu/index.php>).

Как узнать актуальную кадастровую стоимость объекта недвижимости?

Сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащиеся в ЕГРН, можно узнать получив выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (в том числе через МФЦ, электронные сервисы на официальном сайте Росреестра, при непосредственном обращении в ФГБУ «ФКП Росреестра по Саратовской области» по адресу: г. Саратов, ул. Кутякова, (телефон для справок +7(8452)37-28-60 добавочный 2229, 2228, 2379).

Такие сведения предоставляются органами регистрации прав (Росреестр) бесплатно по запросам любых лиц, в порядке, установленном Приказом Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975.

Кроме того, сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости возможно узнать с помощью электронного сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Какой орган власти определяет налоговую ставку на имущество физических лиц?

Налог на имущество физических лиц в соответствии со статьей 15 Налогового кодекса Российской Федерации является местным налогом. Местные налоги и сборы действуют на территориях муниципальных образований в соответствии с Налоговым Кодексом РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований о налогах и сборах.

Какой орган власти определяет налоговую ставку земельного налога и какой максимальный размер налоговой ставки на земельные участки дачников?

Представительные органы муниципальных образований определяют налоговые ставки земельного налога в пределах, определенных пунктом 1 статьи 394 Налогового Кодекса РФ, а также порядок и сроки уплаты налога.

Максимальный размер налоговой ставки ограничен 0,3% кадастровой стоимости земельных участков, приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства.

Каков порядок установления кадастровой стоимости недвижимости в размере ее рыночной стоимости?

С 1 января 2021 года на территории Саратовской области изменился ранее действующий порядок установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости посредством обращения в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или суд.

Теперь в соответствии со статьей 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости необходимо обращаться в государственное бюджетное учреждение Саратовской области «Центр государственной кадастровой оценки» (ГБУ СО «Госкадастроценка») (г. Саратов, ул. Зарубина, д. 176, ком. 10).

Заявление может быть подано в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета и подлежит рассмотрению в течение тридцати календарных дней со дня его поступления.

Форма заявления и требования к его заполнению утверждены приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0287.

К заявлению в обязательном порядке должен быть приложен отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, составленный на электронном носителе в форме электронного документа, и доверенность на представителя, в случае, если заявление подается представителем заявителя.

Отчет об оценке рыночной стоимости в обязательном порядке должен содержать выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости.

Решение учреждения об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной либо об отказе в ее установлении может быть оспорено в суде.

Более подробная информация, в том числе о порядке работы ГБУ СО «Госкадастроценка», размещена на официальном сайте учреждения (<https://cgkob4.ru/>) в разделе «Услуги».

Справки по телефону: +7(8452) 39-73-50.

Какие объекты подлежат включению в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость?

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (ст. 378.2) и Законом Саратовской области от 24.11.2003 № 73-ЗСО «О введении на территории Саратовской области налога на имущество организаций» в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость включаются:

1) административно-деловые и торговые центры (комплексы) общей площадью свыше 1000 кв. метров и помещения в них;

2) нежилые помещения общей площадью свыше 200 кв. метров, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Согласно пункту 4 статьи 378.2 НК РФ административно-деловым или торговым центром (комплексом) признается отдельно стоящее нежилое здание (строение, сооружение), помещения в котором принадлежат одному или нескольким собственникам и которое отвечает хотя бы одному из следующих условий:

1) здание (строение, сооружение) расположено на земельном участке, один из видов разрешенного использования которого

размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;

2) здание (строение, сооружение) предназначено для использования или фактически используется в целях делового, административного или коммерческого назначения, размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания. При этом:

здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях размещения офисных, торговых объектов, общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если назначение, разрешенное использование или наименование помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости предусматривает размещение офисных, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

фактическим использованием здания (строения, сооружения) в целях размещения офисных, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисных, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.



Куда обратиться гражданину за оформлением земельного участка?

Если земельный участок является федеральной собственностью следует обращаться в Территориальное управление Росимущества по Саратовской области; если является областной собственностью – в комитет по управлению имуществом Саратовской области; если является муниципальной собственностью – в соответствующие органы местного самоуправления (по месту нахождения земельного участка)

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется:

органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;

органом местного самоуправления поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;

органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, входящего в состав этого муниципального района, при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки поселения, а также в отношении земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района.

Кто и как сможет получить участок земли в безвозмездное пользование?

С 1 марта 2015 года вступили в силу новые положения земельного законодательства, которые расширяют возможность предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам в безвозмездное пользование.



Получить земельный надел для строительства жилья или ведения личного подсобного хозяйства смогут специалисты, востребованные в сельской местности – врачи, учителя, агрономы и пр. Законом Саратовской области от 02.02.2015 г. № 5-ЗСО «О некоторых вопросах предоставления в безвозмездное пользование гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности») определены перечни таких специальностей и поселений, где планируется выделение земельных участков. В частности, предполагается, что для индивидуального строительства участки можно получить в 204 поселениях 28 районах области, для ведения личного подсобного хозяйства – в 15 поселениях.

Отдельным пунктом вводится возможность предоставления земельных участков гражданам для ведения личного подсобного или крестьянского (фермерского) хозяйства.

Льготники смогут получать землю в безвозмездное пользование на срок не более чем 6 лет, а по истечении этого времени – в собственность при условии, что участок использовался надлежащим образом. Земля будет передаваться в собственность бесплатно.

Имеется ли у многодетных семей право на бесплатное получение земельных участков в собственность?

В соответствии с Земельным кодексом РФ земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, бесплатно предоставляются в собственность многодетных семей для индивидуального жилищного строительства, дачного строительства, ведения садоводства или огородничества. Такая возможность им предоставляется только один раз.

Порядок предоставления земельных участков многодетным семьям определен законом Саратовской области от 30.09.2014 г. № 119-ЗСО «О предоставлении гражданам, имеющим трех и более детей, в собственность бесплатно земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно составляют:

- минимальный размер земельного участка - 0,06 га;
- максимальный - 0,2 га .

