

Актуальные вопросы и ответы в сфере имущественных и земельных отношений

2015 год



**Зачем
государственная
оценка?** **нужна
кадастровая**

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 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не реже чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

**Какими документами
утверждена кадастровая
стоимость недвижимости,
земельных участков,
расположенных на территории
Саратовской области ?**

Результаты кадастровой оценки объектов капитального строительства, земельных участков утверждены следующими нормативными актами:

Распоряжение комитета по управлению имуществом области от 29.11.2013 г. № 1187-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель водного фонда Саратовской области»

Распоряжение комитета по управлению имуществом области от 29.11.2013 г. № 1186-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель особо охраняемых территорий и объектов Саратовской области»

Распоряжение комитета по управлению имуществом области от 29.11.2013 г. № 1185-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений из состава земель сельскохозяйственного назначения Саратовской области»;

Распоряжение комитета по управлению имуществом области от 29.11.2013 г. № 1184-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Саратовской области»
Распоряжение комитета по управлению имуществом области от 28.12.2012 г. № 990-р «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Саратовской области»

Распоряжение комитета по управлению имуществом области от 28.12.2012 г. № 989-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области»

Распоряжение комитета по управлению имуществом области от 29.11.2012 г. № 872-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения в Саратовской области»

Где можно ознакомиться с результатами государственной кадастровой оценки?

С информацией можно ознакомиться на странице комитета по управлению имуществом Саратовской области в разделе «Результаты государственной кадастровой оценки» (<http://saratov.gov.ru/gov/auth/komuprav/kadest/index.php>).

Сведения о земельных участках, внесенных в Росреестр, можно получить через публичную кадастровую карту: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>).

Какой орган власти рассчитывает 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.

Как пересмотреть кадастровую стоимость своей недвижимости?

В соответствии со статьей 24.18 Закона об оценке результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

На территории Саратовской области вышеуказанная комиссия создана при управлении Росреестра по Саратовской области.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются:

- кадастровый паспорт объекта недвижимости;

- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

- отчет в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

- положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Закона об оценке, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям

стандартов и правил оценочной деятельности такой саморегулируемой организации оценщиков в случаях, установленных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке создания и работы комиссии.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается.

Для пересмотра кадастровой стоимости необходимо обратиться в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Саратовской области (г. Саратов, ул. Кутякова, 5).

Более подробная информация о работе комиссии размещена на сайте http://www.tob4.rosreestr.ru/kadastr/kadastr_stoimost.

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 .

Будет ли вводиться на территории Саратовской области налог на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости, будут ли льготы при уплате этого налога?

В настоящее время в соответствии с Федеральным законом от 04.10.2014 № 284-ФЗ осуществляется поэтапный переход от инвентаризационной стоимости к кадастровой – в качестве определения налоговой базы.

В случае введения на территории области налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости, налоговые ставки будут установлены нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в пределах от 0,1 до 0,3% в отношении:

жилых домов, жилых помещений;

объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом;

единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом);

гаражей и машино-мест;

хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества,

жилищного строительства.

Кроме того, налоговая база будет уменьшена:

- в отношении квартиры - на 20 кв.м;

- в отношении комнаты – на 1-кв.м.;

- в отношении жилого дома – на 50 кв. м.

Так же от уплаты налога будут освобождены такие категории налогоплательщиков как:

- Герои СССР и Российской Федерации;

- награжденные орденом Славы трех степеней;

- инвалиды I и II группы;

- инвалиды с детства;

- участники гражданской войны и Великой Отечественной войны, других боевых операций;

- пенсионеры и некоторые другие.

Лист согласования к документу № 2877 от 06.07.2015

Инициатор согласования: Кулиева О.В. Консультант

Согласование инициировано: 02.07.2015 16:43

Лист согласования

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Пузанова С.Г.		Согласовано 02.07.2015 - 17:18	-
2	Мережникова Е.В.		Согласовано 02.07.2015 - 20:51	-