**РАЗЪЯСНЕНИЯ**

**«О проведении государственной кадастровой оценки на территории Ростовской области»**

На основании постановления минимущества Ростовской области от 12.02.2021 № П-2 «О проведении государственной кадастровой оценки на территории Ростовской области» (решение о проведении государственной кадастровой оценки) ГБУ РО «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» (далее – ГБУ РО) завершены работы по определению кадастровой стоимости в отношении всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на территории Ростовской области земельных участков.

**Новая кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2022 на основе цен предложений, сложившихся в 2021 году.**

При оценке новых результатов определения кадастровой стоимостинеобходимо сравнивать их не с действующей кадастровой стоимостью, а сосложившимся по состоянию на 01.01.2022 (дата оценки) уровнем рыночных ценна аналогичные земельные участки на территории соответствующегомуниципального образования.Порядок проведения государственной кадастровой оценки в настоящее время
регулируется Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 (далее – Методические указания) и предусматривает применение методов массовой оценки, а именно построение единых для групп объектов недвижимости моделей определения кадастровой стоимости на основе характеристик, установленных в отношении таких объектов недвижимости и содержащихся в ЕГРН по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

**13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»**

В соответствии с Методическими указаниями в состав 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» включаются земельные участки индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства.
Согласно ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном
подсобном хозяйстве» для ведения личного подсобного хозяйства могут
использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок). Приусадебный земельный участок используется как для производства сельскохозяйственной продукции, так и для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением установленных градостроительных регламентов, строительных и иных правил и нормативов.
***В связи с этим участки личных подсобных хозяйств, расположенных в
населенных пунктах, предполагают их застройку, что в силу положений п. 8
Методических указаний влечет их оценку по наиболее эффективному использованию и приводит к максимизации стоимости.***

Метод статистического регрессионного моделирования, применённый при
расчете кадастровой стоимости земельных участков 13 сегмента, включает в себя значимые ценообразующие факторы по данному сегменту, в том числе: расположение относительно столицы субъекта Российской Федерации, расположение относительно районного центра, расположение относительно локальных центров, положительно влияющих на стоимость объектов недвижимости.
Кроме того, в уравнение регрессии включены значения среднемесячной
заработной платы в муниципальном районе в целом, а также инженерная
обеспеченность инженерными сетями центрального водоснабжения, оказывающие положительное влияние на стоимость объекта. Данные об указанных факторах получены на основании цифровых тематических карт, согласованных с органами местного самоуправления, актуальность которых по состоянию на 01.01.2022 была подтверждена соответствующими письмами.

**Подача замечаний к проекту отчета**

При подаче замечаний к проекту отчета наряду с обязательными сведениями, которые должны быть указаны в замечаниях, таких как
фамилию, имя и отчество физического лица, полное наименование юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты лица, кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости которого представляется замечание и указание на номера страниц (разделов) проекта отчета.
Замечание должно содержать мотивированное изложение его сути.Суть замечания должна касаться ошибок, допущенных при определениикадастровой стоимости, а также может содержать сведения о характеристикахобъектов недвижимости, которые не были учтены при определениикадастровой стоимости конкретных объектов недвижимости.По результатам рассмотрения поступивших замечаний ГБУ РО составляет
справку с информацией об учтенных и неучтенных замечаниях к проекту Отчета с обоснованием отказа в их учете. Обновленная версия проекта Отчета, содержащая результаты пересчета кадастровой стоимости в случае принятия решения об учете поступивших замечаний, а также справка с информацией об учтенных и неучтенных замечаниях размещаются на официальном сайте ГБУ РО в сети «Интернет» и в Фонде данных государственной кадастровой оценки.
Иного порядка разъяснения полученных проектных результатов определения
кадастровой стоимости Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О
государственной кадастровой оценке» *не предусматривает.*

**Системная ошибка в расчете кадастровой стоимости**

По результатам рассмотрения поступивших замечаний ГБУ РО была выявлена системная ошибка в расчете кадастровой стоимости объектов оценки, отнесенных к расчетной группе 3.1 «Общественное
использование» – 3 Сегмент. Ввиду выявленных оснований осуществлен перерасчёт кадастровой стоимости объектов данного сегмента применительно ко всей территории Ростовской области.

**Налоговая нагрузка**

Сама по себе кадастровая стоимость НЕ является налогом и не налагает каких либо обязательств на правообладателей объектов недвижимости, а является одним из элементов налогообложения и используется при исчислении региональных и местных налогов (статья 378.2, главы 31 и 32 НК РФ).
Налоговое бремя при применении кадастровой стоимости регулируется
налоговыми ставками, устанавливаемыми представительными органами
муниципальных образований.

**Налоговые льготы**

В качестве мер социальной поддержки населения налоговым законодательством предусмотрены налоговые льготы по земельному налогу, включая налоговые вычеты, отдельным категориям лиц: пенсионерам, инвалидам, многодетным лицам, лицам предпенсионного возраста и некоторым иным категориям (ст. 391 НК РФ).
Дополнительные льготы по земельному налогу и налогу на имущество
физических и юридических лиц (расширенные по сравнению с федеральными гарантиями) могут быть установлены нормативными актами муниципальных образований.
Таким образом, экономическое основание (ст. 3 НК РФ) устанавливаемых на
основе справедливой кадастровой стоимости налогов заключается в установлении дифференцируемых налоговых ставок и льгот в зависимости от формируемой налоговой политики, а не в искусственном занижении/завышении величин кадастровой стоимости.

Кроме того, согласно Федеральному закону от 15.04.2019 № 63-ФЗ внесены
изменения в статью 396 НК РФ, а именно установлен коэффициент, ограничивающий ежегодное увеличение исчисленной суммы земельного налога для физических лиц не более чем на 10 % по сравнению с предыдущим годом.
Установленная федеральным законодательством (ст. 4 Закона о кадастровой
оценке) очередность проведения кадастровой оценки – один раз в четыре года – в совокупности с коэффициентом 10-процентного ограничения роста земельного налога (п. 17 ст. 396 НКРФ) служат ограничению взыскания земельного налога в полном объеме, исчисленного на основании новых результатов кадастровой оценки 2022 года.
Одновременно следует учитывать и меры поддержки, установленные
Федеральным законом от 26.03.2022 № 67-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и статью 2 Федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации».

***Так, налоговая база, в том числе по земельному налогу, за налоговый период 2023 года будет определяться как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, внесенная в ЕГРН и подлежащая применению с 1 января 2022 года с учетом особенностей, предусмотренных соответствующими статьями Налогового кодекса Российской Федерации.***

Таким образом, если кадастровая стоимость объектов в результатепереоценки повысится в 2023 году, то для целей расчета налогов за 2023 год будетприменяться кадастровая стоимость, действовавшая в 2022 году. Есликадастровая стоимость понизится в 2023 году, то для целей расчета налогов будетприменяться новая кадастровая стоимость, вступающая в силу в 2023 году.

 **Приём заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости**

В соответствии со ст. 21-22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О
государственной кадастровой оценке» с 1 января 2023 ГБУ РО приступит к приему и рассмотрению заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, а также заявлений об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.
Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета.
К заявлению об установлении рыночной стоимости должен быть приложен отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости, составленный на электронном носителе в форме электронного документа.
Заявление может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.