

Законом РМ от 12.11.2014 г. № 91-З «Об установлении единой даты начала применения на территории Республики Мордовия порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости» установлено, что датой начала применения на территории Республики Мордовия порядка определения налоговой базы по налогу на физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения является 1 января 2015 года.

Таким образом, наша республика вошла в число 28 первых регионов РФ, в которых исчисление налога на недвижимость для физических лиц, начиная с 2015 года, осуществляется исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости. Новая политика налогообложения призвана стимулировать собственника к более эффективному использованию имеющейся у него недвижимости.

Поскольку налог введен в этом году, то повышенных счетов на оплату налогов на недвижимость из налоговой службы надо ждать на следующий год. Соответственно, заплатить налог надо будет до 1 октября 2016 года. Так что сейчас самое время поинтересоваться стоимостью своей недвижимости (квартиры, жилого дома и т.д.) и в случае несогласия обратиться в соответствующие инстанции.

Сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости можно получить в ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Мордовия (г. Саранск, Лямбирское шоссе, д.10 «б») (далее - кадастровая палата) лично или отправив запрос по почте. Также справки можно получить в многофункциональных центрах или через портал Росреестра. Причем справку по желанию гражданина могут предоставить как в электронном виде, так и на бумаге.

Необходимо отметить, что государственная кадастровая оценка проводится в массовом порядке, при ней индивидуальные особенности квартиры или другого объекта недвижимости не учитываются. Оценщики не выезжают на объекты, а используют сведения из открытых источников: интернет, газеты, журналы, объявления о продаже, сведения о состоявшихся сделках и иные аналитические материалы рынка недвижимости. Понятно, что при использовании такой информации не всегда точно устанавливается цена конкретного объекта недвижимости. Кроме того, на выводы оценщиков влияют такие факторы как местоположение объекта, окружение, социально-экономическое развитие территории, на которой расположен объект, и наличие инженерного благоустройства, наличие дорог, школ, магазинов и прочее.

Узнать, какие факторы учитывались в ходе проведения государственной кадастровой оценки интересующего объекта недвижимости, можно двумя способами. Первый - непосредственно обратиться к заказчику работ. Второй - зайти на официальный сайт Росреестра в раздел [«Фонд данных кадастровой оценки»](#), и ознакомиться с отчетом оценщика, выполнявшего государственную кадастровую оценку.

Исходя из этой информации, можно определить, есть ли необходимость оспорить результаты такой оценки.

Надо подчеркнуть, что в соответствии с законодательством, оценочной деятельностью, в частности государственной кадастровой оценкой объектов недвижимости, занимаются профессиональные оценщики, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков. Управлением Росреестра по Республике Мордовия осуществляются функции по контролю за ходом подготовки и выполнения работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, внесением полученных данных оценки в Государственный кадастр недвижимости и передачей сведений в налоговую службу. Оспорить же результаты оценки можно не только в суде, но и в досудебном порядке, обратившись в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, действующую при Управлении Росреестра по Республике Мордовия (далее – комиссия). С составом комиссии, порядком ее работы, а также временем ее работы можно ознакомиться на сайте Управления. Срок на обращение в комиссию - не позднее 5 лет с момента внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, но в любом случае до момента определения новой кадастровой стоимости.

Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности) предусматривает два основания для пересмотра результатов кадастровой оценки:

1. Недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.
2. Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Например, бывает, что в государственном кадастре недвижимости неправильно указана площадь квартиры и эта информация использована в оценке. Это техническая ошибка, которая достаточно легко исправляется. Надо просто заявить об этом в кадастровую палату. Бывает и другое: в кадастре площадь правильная, но оценщик использовал некорректные сведения. В этом случае, заинтересованное лицо может обратиться в комиссию с заявлением, приложив к нему определенный перечень документов. В этот перечень входит отчет независимой оценочной организации с заключением о стоимости (отчет о рыночной стоимости). Необходимо учитывать, что привлекаемый оценщик должен состоять в саморегулируемой организации оценщиков (далее - СРО), а также обладать правом на подобные работы. Как правило, оценщик лично посещает объект, проводит его осмотр и составляет отчет о рыночной стоимости, где указывает все характеристики недвижимости, влияющие на ее цену.

Вместе с заявлением и отчетом заинтересованное лицо направляет в комиссию при Управлении Росреестра кадастровую справку о кадастровой стоимости, нотариальную копию правоустанавливающего документа, положительное экспертное заключение из СРО, а также иные материалы, предусмотренные Законом об оценочной деятельности.

Заявление в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости можно подать по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Ст. Разина, 17, каб.003.

Необходимо особо отметить, что в соответствии с Законом об оценочной деятельности для физических лиц обращение в комиссию не является обязательным, граждане сразу могут обращаться в суд.

**Управление Росреестра по Республике Мордовия**