



2020 год завершился принятием Правительством Курганской области Департаментом имущественных и земельных отношений Курганской области ряда важных документов, вносящих серьезные изменения в сферу кадастровой оценки и налогообложения недвижимости. Этими документами стали Постановление от 19.10.2020 г. № 52-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости на территории Курганской области» и Постановление от 23.12.2020 г. № 443 «Об установлении даты перехода к применению положений статьи 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Необходимо отметить наиболее важные изменения, связанные с этими документами, которые коснутся в ближайшем будущем буквально каждого жителя Курганской области.

С 2021 года налогообложение недвижимости (жилых домов, квартир, гаражей, нежилых зданий и сооружений) будет осуществляться только по кадастровой стоимости, таким образом, в налоговых квитанциях, которые получают жители Курганской области в 2022 году, будут стоять совершенно иные числа в графе «Налоговая база». Рекомендуется заранее узнать кадастровую стоимость недвижимости с использованием общедоступного интернет-сервиса «Публичная кадастровая карта Росреестра». Также, можно запросить сведения о кадастровой стоимости принадлежащего Вам имущества путем подачи запроса в Многофункциональный центр (МФЦ) путем получения соответствующей выписки. Предоставление сведений в виде выписки о кадастровой стоимости для правообладателя объекта недвижимости – бесплатно. Кроме того, информация о результатах государственной кадастровой оценки недвижимости доступна на сайте организации, непосредственно осуществлявшей оценку –

[ГБУ «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости»](#)

Используя указанную сумму как налоговую базу и зная налоговую ставку, которая указывается как процент от кадастровой стоимости в налоговой квитанции, а также доступна на сайте муниципального образования (района или города, в котором Вы проживаете) Вы можете заранее оценить, какую сумму налога Вы будете уплачивать в 2022 году, и, соответственно, спланировать Ваш личный бюджет.

Современная кадастровая стоимость недвижимости рассчитывается по иным правилам и принципам, нежели было до 2020 года. Инвентаризационная стоимость формируется по принципу стоимости труда и материалов, необходимых для создания такого же объекта недвижимости минус физический износ, определяемый годом постройки и сроком службы такого здания. Кадастровая стоимость формируется в большей степени от рыночной стоимости аналогичного объекта недвижимости по результатам цены сделок купли-продажи. Таким образом, прямой связи между данными видами стоимости нет, и сумма налога может существенно отличаться.

Изменился орган, осуществляющий оценку: это не Росреестр и его подведомственное бюджетное учреждение Кадастровая палата, а специально созданное областное

государственное бюджетное учреждение Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости (г. Курган, ул. Тобольная, 54). Соответственно, обращаться за пересмотром кадастровой стоимости (в случае наличия ошибки либо для установления кадастровой стоимости в размере рыночной) также следует именно в Центр кадастровой оценки, а не в Росреестр, как это было ранее.

Те квитанции из налоговой службы, которые все граждане получали ранее, и получат в 2021 году за 2020 год четко указывают, что в качестве налогооблагаемой базы использовалась инвентаризационная стоимость, о чем свидетельствует большая буква «И» в левом нижнем углу квитанции, где указывается тип стоимости. По кадастровой стоимости оплачивались налоги только предпринимателями и юридическими лицами за принадлежащие им магазины, административные и офисные здания и т.п. С 2021 года кадастровая стоимость будет применяться повсеместно, для всех граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей. Соответственно, измениться и буква «И» в налоговом уведомлении на букву «К».

Для иных целей, не связанных с налогообложением, например, для принятия наследства у нотариуса, оплаты государственной пошлины при обращении в суд и т.п. также будет использоваться кадастровая стоимость.

Учитывая, что с вопросами недвижимости приходится так или иначе сталкиваться каждому гражданину, живущему в Курганской области, рекомендуем заранее обратить внимание и быть готовыми к изменениям. И, в случае каких-либо ошибок, несогласия со стоимостью и т.п. – заранее обратиться в соответствующий компетентный орган. Начать делать это уже сейчас особо актуально просто потому, что когда придет время платить налоги, время уже будет поджимать, надо платить, а то начнутся санкции (пени за просрочку), возникли вопросы, а везде очереди из граждан, у которых аналогичные вопросы, и у всех сроки, все на нервах... Берегите свое время и нервы, выясните все вопросы, касающиеся стоимости Вашей недвижимости заранее!

И в завершение – важное дополнение. Все вышесказанное относится именно к недвижимости, т.е. зданиям, сооружениям, объектам незавершенного строительства, помещениям (в том числе квартирам). В отношении земельных участков в настоящее время все остается по старому. Серьезные изменения в отношении кадастровой оценки земли будут в 2022 году, на который в соответствии с законодательством Российской Федерации запланирована новая кадастровая оценка всех категорий земельных участков.