



**Государственная кадастровая оценка по
новому федеральному закону
от 03.07.2016 № 237-ФЗ
на примере
Московской области 2018 года**

**Комитет Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам
22 ноября 2018**

ПРЕДЫДУЩИЙ ТУР ОЦЕНКИ 2013-2015

1. Объектов оценки **11,3 млн**:

- **3,3 млн.** земельных участков (оценка 2013)
- **8 млн.** объектов капитального строительства (оценка 2015)

2. Налог на недвижимость **43,6 млрд**

Налог	Плательщики	Кол. объектов	Млрд.руб.
Земельный	ф/л	2,5 млн	10
	ю/л	180 тыс	23
НИФЛ	ф/л	6,3 млн	5,7
ТЦ (от 1000 кв.м)	ю/л	2,1 тыс	4,9

3. Исправлено ошибок кадастровой оценки **227 тыс.** объектов:

57 - тыс. суды и комиссии и **170 тыс.** через распоряжения, без оспаривания

Вывод: кадастровая оценка доведена до качественного уровня, не более **2%** ошибок от всех **11,3 млн.** объектов, исправлено без оспаривания **75%** от всех **227 тыс.** объектов с ошибками

СОЗДАНА БАЗА СПРАВЕДЛИВОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

1. Разработан механизм исправления ошибок кадастровой оценки без оспаривания в комиссиях и судах
2. Сформирован институт оспаривания в комиссиях и судах с привлечением рыночных оценщиков и судебных экспертов
3. Создан институт государственных кадастровых оценщиков в форме ГБУ субъектов РФ
4. Ответственность за государственную кадастровую оценку и социальные последствия возложены на субъекты РФ
5. Принят федеральный закон от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

Вывод: созданы условия для справедливой кадастровой оценки по новому федеральному закону государственными кадастровыми оценщиками

ОЦЕНКА 2018 ГОДА

Объектов оценки - **12,3 млн.**

Жителей - **7,3 млн. человек**

Земельные участки – **3,9 млн.**

Объекты кап. строительства – **8,4 млн.**

Виды использования	Кол-во ЗУ, тыс	% от общего кол-ва
Сады, огороды, дачи	1 861	48%
ИЖС	1 640	42%
Производство	121	3%
С/Х использование	67	1,7%
Торговые и административные	40	1,0%
Отдых (рекреация)	6	0,2%
Прочие (МКД, общественное использование, оборона и др.)	165	4,1%

Виды использования	Кол-во ОКС тыс.	% от общего кол-ва
Квартиры	3 403	40%
ИЖС, таунхаусы, дачи	2 998	36%
Гаражи	650	8%
Производство	225	3%
Торговые объекты	75	1%
Прочие (социальные, сооружения, временное проживание и др.)	1 026	12%

**Гражданам принадлежит более
90% земельных участков и 76% объектов кап. строительства**

РЕЗУЛЬТАТЫ – ВЛИЯНИЕ НА НАЛОГ

Наименование	Налог 2018, млрд руб.	Налог 2019 после ГКО, млрд руб.	Изменение, млрд руб.	Изменение , %
земельные участки, снижение - 1 млрд руб.				
ИЖС, СНТ, ДНТ	9,9	8,9	-1,0	-10%
Производство	17,3	16,2	-1,1	-6%
Торговля	4,7	5,9	1,1	+25%
объекты капитального строительства, рост + 1,3 млрд руб.				
Квартиры	2,4	2,4	0	0
ИЖС, таунхаусы, дачи	1,7	1,9	0,2	+10%
Торговые центры	4,9	6,0	1,1	+23%

Вывод: снижение кадастровой стоимости на земельные участки граждан и производство компенсируется ростом на объекты торговли, результат – общий рост налога на недвижимость **+ 300 млн. руб.**

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ГРАЖДАН ИЖС, ЛПХ

(10 соток, ставка 0,3%)

Зоны удаленности	Кол-во жителей	БЫЛО		СТАЛО		Изменение
		Кад.ст руб/сот	Налог, руб	Кад.ст. руб/сот	Налог, руб	
30 км – 60 км	498 тыс	160 000	4 800	130 000	3 840	-20%
от 60 км	524 тыс	65 000	1 950	48 000	1 460	-25%

Снижение в удаленных районах - социальный эффект более 1 млн жителей

НАЛОГОВАЯ НАГРУЗКА НА ЖИТЕЛЕЙ С УЧАСТКАМИ ПОД САДАМИ, ДАЧАМИ (6 соток, ставка 0,3%)

Зоны удаленности	Кол-во	БЫЛО		СТАЛО		Изменение %
		Кад. ст руб/сот	Налог, руб	Кад. ст руб/сот.	Налог, руб	
МКАД – до 30 км	443 тыс.	223 000	4 014	204 000	3 672	-9%
30 км – 60 км	716 тыс	120 000	2 160	90 000	1 620	-25
60 км – граница области	702 тыс	53 000	954	38 000	684	-28

Снижение в по области - социальный эффект по 1,8 млн садоводов

СРЕДНЯЯ НАЛОГОВАЯ НАГРУЗКА НА ЖИТЕЛЕЙ С ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (100 кв.м., ставка 0,3%, налоговый вычет 50 кв.м.)

Зоны удаленности	Кол-во	БЫЛО		СТАЛО		Измене ние, %
		Кад. ст руб/кв.м.	Налог, руб	Кад. ст руб/кв.м.	Налог, руб	
МКАД – до 30 км	739 тыс.	33 623	5 043	29 454	4 418	-12%
30 км – 60 км	463 тыс.	27 875	4 181	24 364	3 655	-13%
60 км – граница области	532 тыс.	26 205	3 931	19 177	2 877	-27%

Снижение - социальный эффект по 1,7 млн граждан

КВАРТИРЫ

(налог с 50 кв.м., ставка 0,1%, налоговый вычет 20 кв.м.)

Зоны удаленности	Кол-во жителей	БЫЛО		СТАЛО		Изменение
		Кад.ст руб/кв.м	Налог руб	Кад.ст руб/кв.м	Налог руб	
30 км – 60 км	547 064	70 400	2 112	64 000	1 920	-9%
от 60 км	556 486	60 300	1 809	53 000	1 590	-12%

Снижение налога на жилфонд - социальный эффект по 1,1 млн гражданам

КРУПНЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО

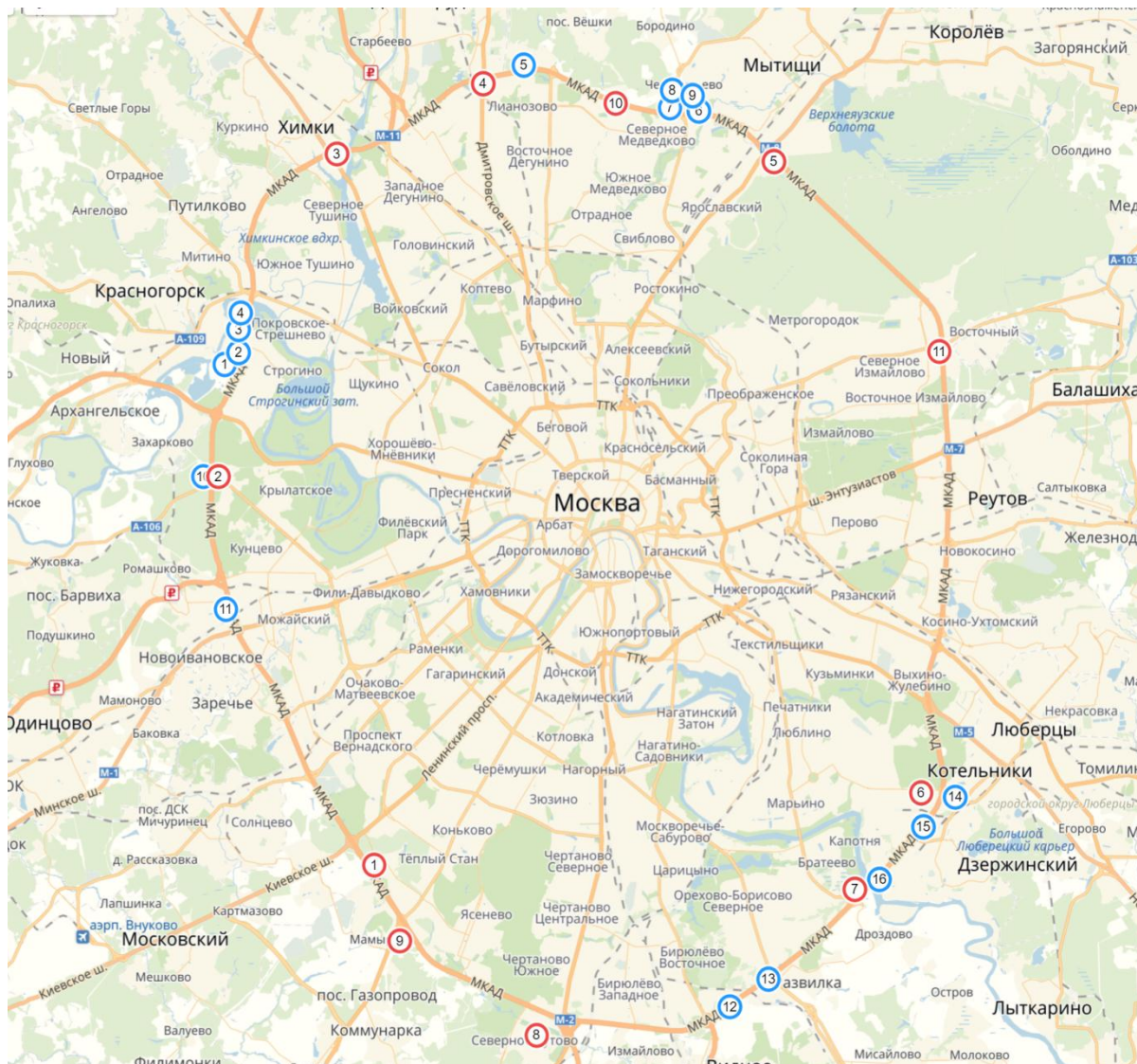
(33% бюджета Московской области от всех ТЦ в перечне, ставка 1,5%)

ТЦ	Кол	Площадь, кв.м.	БЫЛО	СТАЛО	Рост, млн. руб
			Налог млн руб.	Налог млн руб.	
Крокус	9	1 292 000	696	786	90 (+13%)
Глобус	7	227 000	125	182	57 (+46%)
Гранд	3	134 000	99	98	-1 (-1%)
Ашан	6	316 000	191	239	48 (+25%)
Леруа	12	282 000	167	210	43 (+26%)
ИКЕА	6	455 000	312	362	50 (+16%)
Итого	43	2 706 000* кв.м	1 590	1 877	+287

Рост налога обеспечен за счет новых объектов

*** 22% от общей площади крупных ТЦ (12 146 тыс. кв.м)**

УРОВЕНЬ ОЦЕНКИ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ



Москва		Московская область	
ТЦ	УПКС, руб/кв.м	ТЦ	УПКС, руб/кв.м
1.Лейпциг	84 600	1.Ашан-Красногорск	39 700
2. Колизей	105 600	2.Леруа Мерлен	40 500
3.Капитолий	79 600	3.Крокус Сити Молл	46 800
4.Мебель Сити	84 100	4.Вегас Крокус Сити	48 000
5.Ханой-Москва	101 700	5.Ашан Алтуфьево	51 100
6.Садовод	68 700	6.Оптовый продовольственный центр	50 500
7.Южные Ворота	69 900	7.АШАН Мытищи	50 600
8.Круг	91 600	8.Леруа Мерлен Мытищи	43 100
9.Мега Теплый стан	63 700	9.Твой дом Мытищи	50 400
10.ЧАС пик	83 300	10.Порше центр	55 300
11. МЕТРО	85 200	11.Твой дом на Можайке	48 100
Среднее значение	83 500	12.ТЦ Бренд Сити	45 500
В Москве кадастровая стоимость (налог 1,5%) в 1,7 раза выше Московской области		13.Леруа Мерлен	53 800
		14.ИКЕА Белая Дача	56 200
		15.Здание автотехцентра "Техавтоград"	41 500
		16.ТЦ Спорт Экстрим	51 400
		Среднее значение	48 300

ВОЗМОЖНОСТЬ УТОЧНИТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ

1. До утверждения, публичное обсуждение 14.09 – 12.11.2018:

- ознакомились с предварительными результатами на сайтах РПГУ, ГБУ, Росреестр
- 50 дней подавали замечания (до **02.11.2018**) через РПГУ, МФЦ, ГБУ, Минимущество
- обсудили результаты со всеми ОМС
- ГБУ исправило выявленные ошибки

2. После утверждения результатов 30.11.2018 постоянно:

- принимаем жалобы на кадастровую стоимость через РПГУ, МФЦ, ГБУ МО «ЦКО», Минимущество
- исправляем ошибки кадастровой оценки только в сторону уменьшения кадастровой стоимости без оспаривания или установлением кадастровой стоимости равной рыночной

РАССМОТРЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОГО ОТЧЕТА 176 ОМС

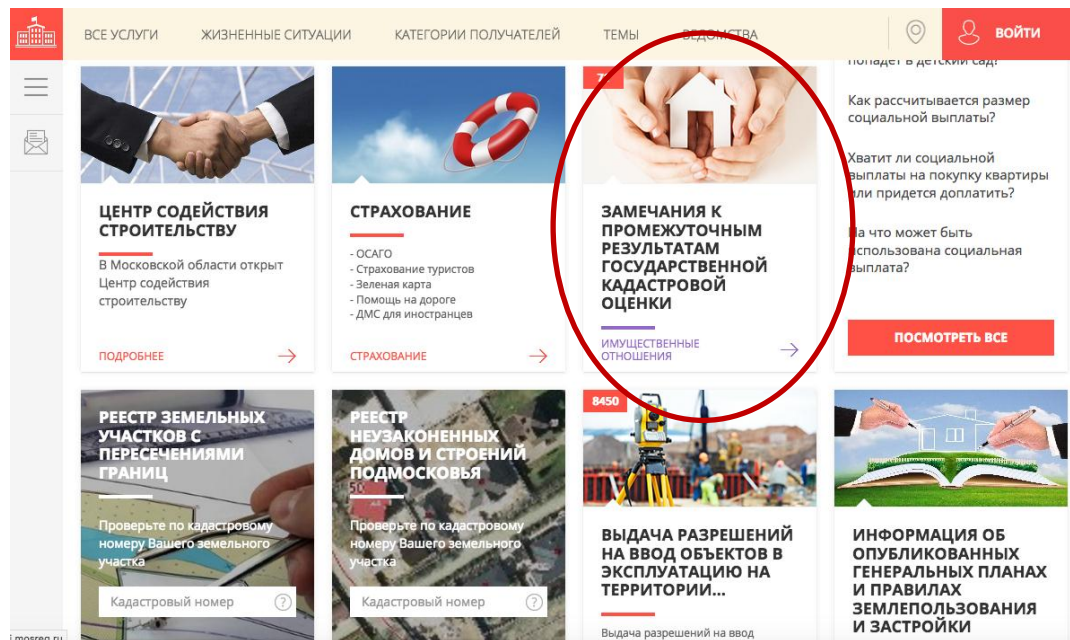
(67 ГОР. ОКРУГОВ И МУН. РАЙОНОВ)

1. Разработана инструкция, ответы на вопросы через ВКС, WhatsApp
2. По каждому ОМС результаты размещены на сайте ГБУ
3. Направление отзывов ОМС в Минимущество о кадастровой стоимости и налоговой нагрузки – **04.10.2018**
4. Совещания с ОМС по анализу кадастровой стоимости и налоговой нагрузки **04.10 – 02.11.2018**
5. Исправление ГБУ ошибок **04.10 – 16.11.2018**
6. Письма глав Губернатору о справедливости оценки и посильности налоговой нагрузки – **23.11.2018**

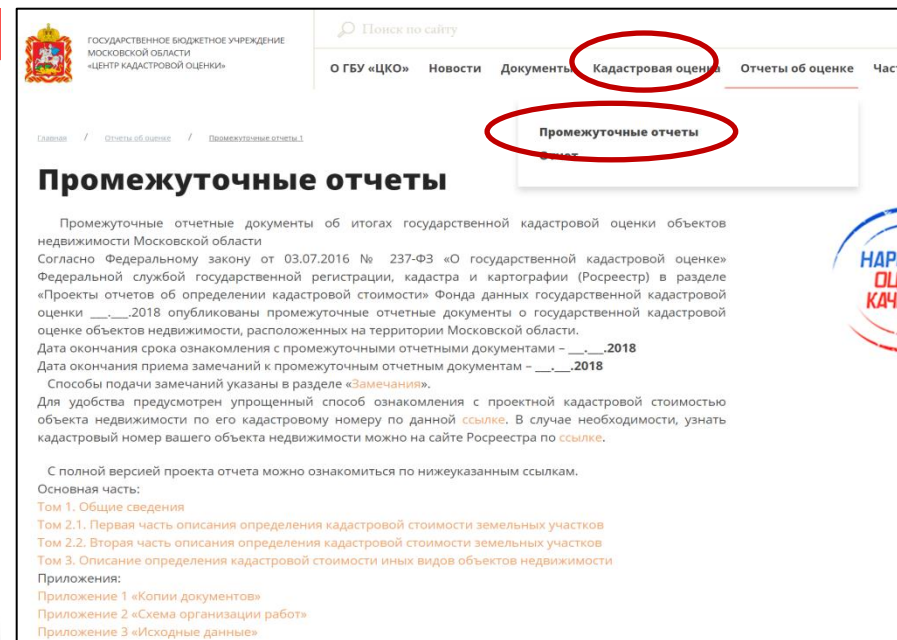
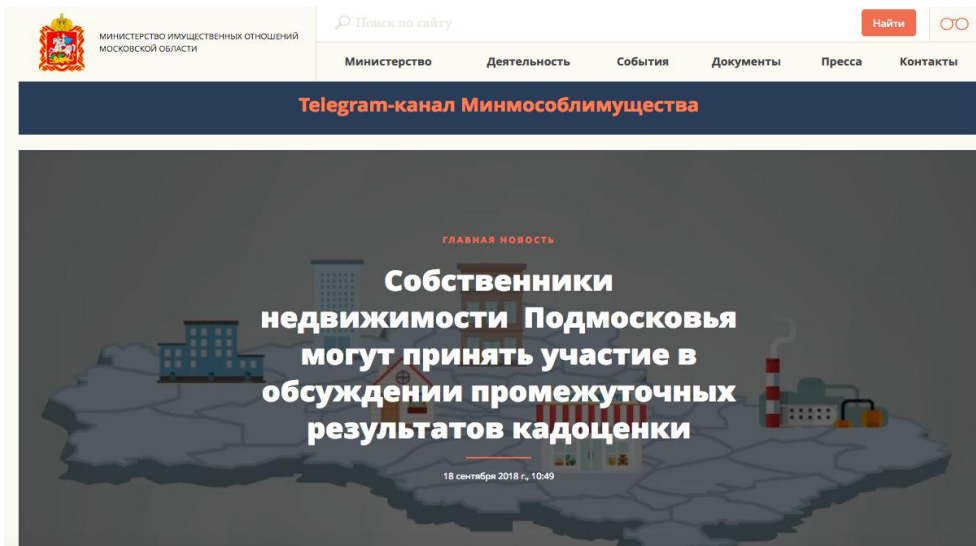
ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ

РПГУ МО (uslugi.mosreg.ru)

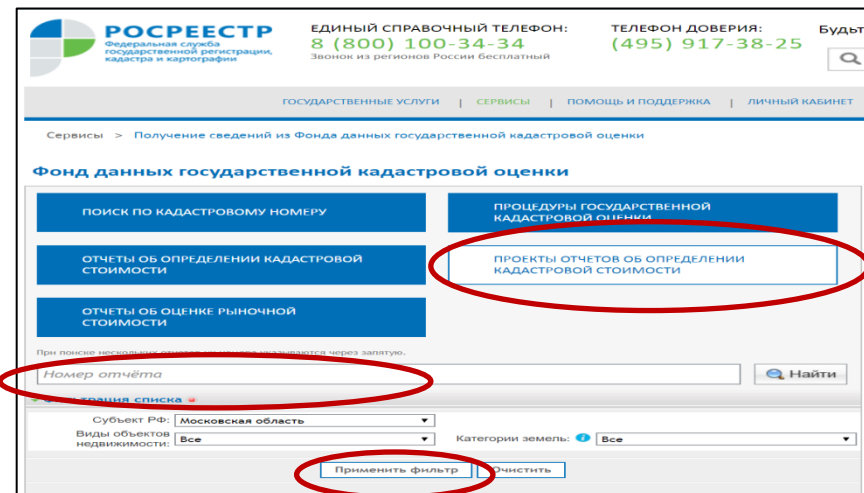
ГБУ МО «ЦКО» (skomo.ru)



Миниумущество (mio.mosreg.ru)



Росреестр (rosreestr.ru)



ПИСЬМА ГЛАВ ОМС НА ГУБЕРНАТОРА



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТУПИНО

МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

142800, г. Ступино, ул. Андропова, 43а/2
тел. 4-20-68 Факс 2-29-22
e-mail: stupino@mosreg.ru
http://stupino.stinline.ru

от 09.11.18 № 1804/2-23

Губернатору
Московской области
А.Ю.Воробьеву

Уважаемый Андрей Юрьевич!

По результатам анализа государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, проведенной в 2018 году, и налоговой нагрузки на физических лиц сообщаем.

1. Налоговая база на налоговый период с 01.01.2019 – кадастровая стоимость объектов капитального строительства городского округа Ступино Московской области определена корректно, соответствует рыночному диапазону.

2. Налоговая база на налоговый период с 01.01.2019 – кадастровая стоимость земельных участков городского округа Ступино Московской области определена корректно, соответствует рыночному диапазону.

3. Налоговая нагрузка признана посильной для налогоплательщиков – физических лиц.

4. Налоговые ставки на налоговый период 01.01.2019 со сроком уплаты в 2020 году установлены решениями Совета депутатов городского округа Ступино от 19.10.2017 №26/3 «О земельном налоге на территории городского округа Ступино Московской области», № 27/3 (в ред. 15.03.2018) «О налоге на имущество физических лиц на территории городского округа Ступино Московской области» на объекты недвижимости:

- 0,1% - квартиры;
- 0,3% - малоэтажные жилые дома, дачи, таунхаусы;
- 0,25% - земельные участки для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства;
- 0,3% - земельные участки дачных, садоводческих и огороднических объединений.

Глава

В.Н. Назарова



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЗВЕНИГОРОД

143180, Московская область, г. Звенигород, ул. Ленина, д. 28, тел. 8 495 597 15 10, факс 8 498 697 49 29

от 01.11.2018

№ 5183-и

Губернатору
Московской области

А.Ю. Воробьеву

Уважаемый Андрей Юрьевич!

По результатам анализа государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, проведенной в 2018 году, и налоговой нагрузки на физических лиц сообщаем.

1. Налоговая база на налоговый период с 01.01.2019 – кадастровая стоимость объектов капитального строительства городского округа Звенигород определена корректно, соответствует рыночному диапазону.

2. Налоговая база на налоговый период с 01.01.2019 – кадастровая стоимость земельных участков городского округа Звенигород определена корректно, соответствует рыночному диапазону.

3. Налоговая нагрузка признана посильной для налогоплательщиков – физических лиц.

4. Налоговые ставки на налоговый период 01.01.2019 со сроком уплаты в 2020 году установлены:

- Решением Совета депутатов городского округа Звенигород МО от 18.11.2014 № 43/5 «О налоге на имущество физических лиц на территории муниципального образования "Городской округ Звенигород";

- Решением Совета депутатов городского округа Звенигород МО от 28.10.2010 № 58/6 "О земельном налоге на территории муниципального образования «Городской округ Звенигород».

Приложение:

1. Копия Обращения в ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» в 1 экз. на 1 л.

Глава городского округа Звенигород

А.В. Смирнов

Исполнитель:
Венг М.С.
(495) 597-12-85

ОБРАЩЕНИЯ В ГБУ ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМ РЕЗУЛЬТАТАМ

(14.09 - 02.11.2018)

Виды объектов недвижимости	Кол-во замечаний	Причины
Земельные участки	5 630	Ошибки связаны с неполным адресом местоположения, нет координат земельных участков, неточный вид использования
Объекты капитального строительства	4 734	Ошибки связаны с неточными сведениями о материале стен, износе жилых домов и дач

Всего обращений: 10 364

**Ознакомились
с результатами: более 500 тыс. собственников недвижимости**

Выявлено 4,4 тыс. (43%) ошибок по заявлениям на промежуточные результаты

ВЫВОДЫ

В Московской области при государственной кадастровой оценке 8% недвижимости Российской Федерации, 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» дает необходимые инструменты определения справедливой кадастровой стоимости

результат:

1. Объективное снижение общего уровня стоимости по **5 млн. объектам недвижимости** граждан – положительный социальный эффект
2. Обсуждение предварительных результатов свидетельствует о достаточно высоком качестве кадастровой оценки. Перекосы возможны для специфических объектов или при отсутствии полной информации об объекте
3. Прогнозируемый рост налогов **+0,3 млрд руб.** в год (снижение земельного налога **на 1 млрд руб.** компенсируется ростом налога на ОКС **на 1,3 млрд руб.**)

ПОПРАВКИ В № 237-ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ»

Завершено обсуждение на regulation.gov.ru **29.10.2018**, новое:

1. Усилен надзор Росреестра за деятельностью ГБУ по согласованию и отстранению от должности руководителя, в т.ч. по формальным основаниям (если доля оспоренных в суде решений ГБУ об отказе в исправлении ошибок за год превысит 20% и т.п.)
2. Исключен судебный порядок об установлении кадастровой стоимости равной рыночной
3. Рыночная оценка при установлении кадастровой стоимости равной рыночной выполняется на текущую дату, а не на дату определения кадастровой стоимости.
4. Определение индекса цен рынка недвижимости Кадастровой палатой по сделкам в ЕГРН, содержащим недостоверные сведения

ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ПОПРАВКИ № 237-ФЗ

Преждевременно вводить кардинальные изменения в новый закон № 237 «О государственной кадастровой оценке» без учета практики государственных кадастровых оценок субъектов РФ. Замечания к законопроекту:

1. Исключить избыточность усиления надзора Росреестра за деятельностью ГБУ, его руководителя
2. Оставить в действующей редакции порядок оспаривания кадастровой стоимости на основании рыночной оценки по статье 22
3. Необходима разработка порядка достоверного определения рыночной информации для внеочередной кадастровой оценки, до этого оставить положения статьи 19 закона №237-ФЗ в действующей редакции