

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой: <https://studservis.ru/glava-diploma/19594>

Тип работы: Глава диплома

Предмет: Налоги и налогообложение

1. Соотношение кадастровой и рыночной стоимости 2
- 2 Проблемы кадастровой оценки и налогообложения 9
3. Разработка предложений по совершенствованию процедуры ГКО 12
- Список использованных источников и литературы 21

1. Соотношение кадастровой и рыночной стоимости

Согласно ст. 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. В соответствии со ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, когда рыночная стоимость земельного участка определена.

С принятием нового федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 3 июля 2016 № 237-ФЗ (ФЗ-237) принципиально меняется организация работ по ГКО и методика их выполнения.

Суть этих изменений заключается в следующем. Во-первых, по организации работ. Выполнение работ по ГКО будет передано создаваемым субъектами Российской Федерации государственным бюджетным учреждениям, что, конечно, приведет именно к государственной оценке.

В субъекте Российской Федерации будет на постоянной основе выполнять работы по ГКО один исполнитель — государственное бюджетное учреждение. Оно сможет планировать свои работы на длительную перспективу, собирать, накапливать и обновлять информацию, необходимую для определения кадастровой стоимости земель, в тесном взаимодействии с органами власти всех уровней. Это, конечно, положительно скажется как на организации работ, так и на ее качестве.

Во-вторых, по методике выполнения работ.

В соответствии с принятым федеральным законом ФЗ-237 были разработаны и утверждены приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 № 226 «Методические указания о государственной кадастровой оценке» (Указания), в которых для целей определения кадастровой стоимости, земельные участки группируются не по категориям земель, как это было раньше, а в соответствии с видами использования земельных участков, сгруппированных в 14 основных сегментов.

В соответствии со ст. 13 ФЗ-237 перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (Перечень), формируется органом регистрации прав на основании решения о проведении ГКО. В Перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости, обо всех объектах недвижимости, указанных в решении о проведении ГКО.

Обработка Перечня для целей определения кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке государственным бюджетным учреждением. Полученный Перечень преобразуется в формат xls,xlsx и дополняется столбцами «Вид использования объектов недвижимости» и «Источник информации о виде использования объектов недвижимости».

Вид использования объекта недвижимости определяется по согласованию с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, на основе письменного подтверждения указанных органов.

Рыночная стоимость – сумма, от которой «пляшут», ведя торг. Узнайте на нашем сайте о методике определения кадастровой стоимости объектов недвижимости по ФСО №4, о том, можно ли рассчитать кадастровую стоимость объекта по специальной формуле, о порядке пересмотра кадастровой стоимости объектов недвижимости, а также о последствиях сделки продажи недвижимости по цене ниже кадастровой стоимости.

Понятие кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость – это расчетная величина, которая определяется в результате государственной кадастровой оценки объектов недвижимости с учетом их классификации по целевому назначению, в том числе на основе информации о рыночной стоимости объектов недвижимости. Когда было решено ввести налог на недвижимость, то оказалось, что воспользоваться инвентаризационной оценкой неразумно: цифры занижены в десятки раз, особенно на вторичное жилье, оценка которого производилась давно. Поэтому было решено провести адекватную экспертизу объектов недвижимости с учетом всех факторов, влияющих на цену:

- места расположения;
- близости к транспортным линиям, объектам инфраструктуры;
- материалов, примененных при возведении;
- возраста строения;
- степени комфортности (наличие утепления стен, лифта, состояние кровли, окон и пр.);
- площади и др.

В подавляющем большинстве принято включать в итоговую сумму и стоимость земельного участка под зданием, из расчета на 1 м² площади строения. Кадастровая стоимость – это та, которая включена в государственный кадастр недвижимости (ГКН), именно от ее размера находится в прямой зависимости и рассчитывается величина налога.

В кадастровой стоимости не находит отражения только состояние самого объекта, например, квартиры: как давно сделан ремонт, есть ли кондиционер, в каком состоянии сантехника и кухня, и пр., а также такие нюансы, как обзор из окна, балкона. Есть ведь разница, смотрит окно гостиной или кухни на лес, сад, парк, реку или на мусоросборную площадку, склад магазина, пустырь.

В идеале кадастровая и рыночная стоимость недвижимости должны быть идентичными, но на практике выходит, что есть разница, причем существенная. В реальности наблюдаются разные варианты, но появилась стойкая тенденция к превалированию кадастровой стоимости над рыночной. Разница может составлять от 5 до 20%. Кадастровая стоимость недвижимости и рыночная стоимость могут составлять равные суммы. Очень редко, и чаще всего равные результаты получают при оценке объектов недвижимости со стажем – в «хрущевках», «сталинках» и пр.

Занижение кадастровой стоимости обычно наблюдается в оценках элитного, дорогого жилья, объяснение здесь простое: высокий уровень спроса на дорогостоящую недвижимость порождает растущую рыночную оценку, и в результате кадастровые цифры от нее отстают. Кадастровая стоимость недвижимости практически не влияет на рыночную. Эксперт при оценочном процессе руководствуется объективными критериями, и может просто поинтересоваться в ГКН, насколько близки итоги его выводов к оценке, прописанной в кадастровых бумагах. К тому же, изменения в ценах настолько стремительны, что минимум раз в пятилетку следует делать перерасчет (это закреплено и в законе), а по некоторым данным, раз в два года. Если сравниваются суммы, подсчитанные с разницей в четыре — пять лет, то можно считать, что сравнивать эти величины нет смысла. Рыночная оценка «пляшет» в зависимости от спроса и имеет значительный разброс, чем более сглаженная кадастровая — теоретическая.

Случаи превышения. Иногда может кадастровая стоимость недвижимости превышать рыночную.

Кадастровая оценка производится несколько огульно, «до порога», а то, что внутри, в расчет не попадает по причине нереальности подобного обследования для каждой квартиры, каждого офиса.

Кадастровая стоимость недвижимости выше рыночной стоимости. Если в жилье отсутствуют: дорогостоящий ремонт; хорошая импортная сантехника; инновационные средства климата — контроля, охранной и пожарной сигнализаций и др., зато имеется отвратительная планировка и полная разруха, то рыночная привлекательность такого объекта сильно страдает, и в этих случаях кадастровая оценка обгоняет рыночную.

Также имеет значение временной разрыв в оценках. Владелец недвижимости в нынешних условиях находится в выигрыше, если по данным ГКН оценка ниже, чем по рынку, это дает возможность платить меньшую сумму налога. Если же наоборот, зафиксированный в ГКН итог стоимости собственника не устраивает своей явно завышенной величиной, то следует: Заказать расчет рыночной стоимости объекта. Если действительно имеет место существенная разница, то попытаться решить вопрос досудебным порядком, а именно: обратиться с заявлением в Комиссию Росреестра по рассмотрению подобных споров с просьбой пересмотреть внесенную в ГКН сумму (это возможно на протяжении срока в 6 месяцев с даты внесения данных в ГКН). Если время упущено, то оспаривание стоимости реально произвести только посредством суда. О том, как оспорить кадастровую стоимость объекта недвижимости, вы можете узнать на нашем сайте.

Ответчиком будет выступать Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Одна из важнейших бумаг, прилагаемых к исковому заявлению – документ о расчете рыночной

1. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 3 июля 2016 № 237-ФЗ.
2. Жуков В.Д., Шеуджен З.Р. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. Учебное пособие. – Краснодар: КубГАУ, 2015. – 121 с.
3. Кацман В.Е., Косорукова И.В., Родин А.Ю. и др. Основы оценочной деятельности. Учебник. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: Московский финансово-промышленный университет "Синергия", 2012. — 336 с.
4. Пылаева А.В. Проблемы классификации в кадастровой оценке и налогообложении недвижимости // Общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал «Имущественные отношения в РФ» - 2011. №10 (121)
5. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости. Учебное пособие. — Н. Новгород: НГАСУ, 2015. — 175 с.
6. Савиных В.А. Правовое регулирование государственной кадастровой оценки в аспекте налогообложения недвижимости. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Санкт-Петербург, Санкт-Петербургский государственный университет, 2017 г. – 186 с.
7. Инвентаризация недвижимости. - <http://advokat-malov.ru/gosudarstvennaya-registraciya-i-kadastr-nedvizhimosti/inventarizaciya-nedvizhimosti.html>
8. Кадастровая и рыночная стоимость недвижимости — в чем между ними разница? - <http://pravo.guru/gilishnoe-pr/nedvigimost/gkn/kd-stoimost-nedvig/raznitsa-s-rynochnoj.html>
9. Соотношение кадастровой и рыночной стоимости. - <http://www.yurclub.ru/docs/civil/article302.html>
10. Эксперты ТПП и АСИ обсудили проект федерального закона «О государственной кадастровой оценке». - <http://gd.megapir.info/news/469>

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой: <https://stuservis.ru/glava-diploma/19594>