

Орлов Александр Владимирович



Фонд защиты прав
собственников и владельцев
объектов недвижимости

9 эффективных способов оптимизации расходов на имущество

15970



8560

Оглавление

Предисловие	4
Бизнес-доходы, -расходы, -прибыль	6
Виды расходов и способы их сокращения	8
Как рассчитывается и кем устанавливается размер налогов и арендной платы на имущество?	21
Что такое государственная кадастровая оценка и для чего она нужна?	23
Этапы проведения переоценки	25
Как можно защищать свои права при Государственной кадастровой оценке 2023 г.? Действия, которые стоит предпринять чтобы не завышалась кадастровая стоимость, не завышались налоги и арендные платежи.....	32
Что дает вам государство, чтобы кадастровая стоимость не была завышена. Что надо делать при государственной кадастровой оценке?	34
9 вариантов оптимизации налогов и аренды на имущество (ОКСы и земля) .	36
1. Уточнение основных характеристик объекта недвижимости	36
2. Подача замечаний на предварительный отчет	42
3. Исправление технических ошибок.....	49
4. Исправление технических ошибок по зданиям и помещениям	53
5. Оспаривание налоговой ставки для зданий, помещений (Оспаривание НПА)	59
6. Установление рыночной стоимости в БТИ	62
7. Оспаривание кадастровой стоимости в суде	69
8. Получение налоговой льготы на имущество.....	70

9. Оспаривание ставок аренды на земельные участки из земель государственной и муниципальной собственности.	74
Оптимизация расходов на оплату налогов на имущество и получение налоговых льгот в 12 отраслях бизнеса	79
Заключение. Часто встречающиеся вопросы от клиентов с 2016 по 2022 год	103

Предисловие

Дорогие друзья, спасибо, что открыли эту книгу.

Мы не будем пытаться быть истиной в последней инстанции. Мы расскажем вам о действенных способах по сокращению расходов в бизнесе, которые применили наши клиенты за 10 лет работы с нами.

Эту книгу мы писали для тех, кто желает зарабатывать больше и сокращать расходы бизнеса законными способами.

Мы описываем опыт не одного эксперта, а группы экспертов, которые занимаются профессионально оптимизацией расходов бизнеса.

Данная книга – первая в серии из 10 книг, направленных на оптимизацию расходов бизнеса. Ее цель – показать способы оптимизации расходов **бизнеса на имущество**.

Хотелось бы поблагодарить за помощь в создании и написании книги своих клиентов, которые дали нам возможность стать экспертами в данной сфере:

Санаторий «Красная Талка» г. Геленджик

Санаторий ЛОК «Горизонт» г. Геленджик

Санаторий ЛОК «Солнечная» г. Геленджик

Геленджик Отель г. Геленджик

Геленджикский Дельфинарий г. Геленджик

Пансионат «Фея» г. Анапа

ООО «Алмаз» - г. Анапа

Новороссийский Морской Торговый Порт г. Новороссийск

Новороссийский Мазутный Терминал г. Новороссийск

ТЦ «Ниагара» г. Ставрополь

Ставропольский пивоваренный завод г. Ставрополь

ТЦ «Смена» г. Новороссийск

Парк отель «Танзи» г. Кисловодск

Отель «Ля Бристоль» г. Кисловодск
ООО фирма "Автоснаб" - г. Геленджик
Кисловодский Дельфинарий – г. Кисловодск
Мясооптторг – г. Ессентуки,
ООО «Портер» – г. Новороссийск
Ресторан Эник Беник – г. Новороссийск

Данная книга – это концентрат опыта и наработок экспертов компании «Фонд защиты прав собственников и владельцев объектов недвижимости», более чем за 10 лет работы по оптимизации расходов на оплату имущества.

Вам будет полезна данная книга, если у вас есть в собственности или в аренде имущество:

- коммерческое здание;
- помещения;
- земельный участок под коммерцию.

Повторюсь еще раз: мы планируем публикацию серии из 10 книг по уменьшению расходов бизнеса, разберем всевозможные виды расходов и возможности их оптимизации.

Данная книга – это лишь первый шаг, благодаря которому вы узнаете способы оптимизации **расходов на имущество**, которое используется в коммерческой деятельности: налоги, аренда, льготы. Кроме того, важная составляющая книги – 12 сфер бизнеса с готовыми кейсами по снижению расходов на имущество.

Бизнес-доходы -расходы -прибыль

Каждый мечтает открыть свой бизнес, получать прибыль, развиваться. Но мало кто обращает внимание на тот факт, что если всю прибыль (или ее большую часть) съедают расходы бизнеса, то можно ли в принципе говорить о наличии прибыли?

К нам обратился клиента, с вопросом: в бизнесе делаю все для увеличения прибыли, но почему-то мои доходы не увеличиваются? Ответ на данную проблему один: вы забываете совсем о расходах.

Расходы – это основа основ в бизнесе.

И таких бизнесменов очень много. Мы провели опрос среди своих постоянных клиентов на предмет того, знают ли они свои ежемесячные расходы в бизнесе и пытались ли сократить их? Из 500 бизнесменов 450 дали отрицательный ответ.

А ведь элементарные вещи могут сократить расходы бизнеса в разы.

Но для этого вы должны честно ответить себе на этот вопрос: вам это нужно?

Мы можем долго рассказывать о пользе сокращения расходов. Но вы сами как собственник бизнеса, как главный менеджер компании, как лицо, отвечающее за развитие компании, должны осознать, что вам необходимо **сокращать расходы для увеличения прибыли**, для роста бизнеса. Другими словами - важно сберечь то, что заработали.

Поэтому задача этого блока – помочь вам принять решение, нужно ли вам оптимизировать расходы в бизнесе или вам достаточно той прибыли, которая у вас остается. Только не спешите с выводами.

Для начала посмотрите примеры предприятий, которые благодаря нашим экспертам сократили свои расходы:

- Завод литейного производства в г. Армавире

До оптимизации	После оптимизации
Прибыль – 5 000 000 рублей в месяц. Ежемесячные расходы – более 3 000 000 рублей. Из них расходы на аренду более 700 000 рублей.	Сократили расходы на 1 000 000 рублей в месяц

- Юридическая компания «Импера» в г. Краснодаре

До оптимизации	После оптимизации
Прибыль в месяц – 1 000 000 – 1 500 000 рублей. Расходы в месяц – более 800 000 рублей.	Сократили расходы до 300 000 рублей в месяц.

А теперь честно ответьте себе на следующие вопросы:

- У вас есть имущество в аренде или собственности?
- Вы рекламируете бизнес в интернете?
- Вы платите налоги на имущество?
- Вас устраивают ежемесячные расходы?
- У вас есть имущество, которое не используется в бизнесе, пустует?

Если вы ответили «Да» хотя бы на один вопрос, то вам срочно необходимо оптимизировать расходы!

Виды расходов и способы их сокращения

Мы не будем писать о том, что являемся «гуру» в отношении расходов, так как в этой сфере нет однозначных ответов на вопросы о выборе расходов, которые однозначно можно сократить. Поэтому предлагаем вам, дорогие читатели, совместно изучить статьи нескольких авторов по этой теме и совместно посмотреть, какие расходы существуют и какие можно минимизировать. Это будет правильно, потому что у одного бизнесмена затраты на сауну будут являться расходом для заключения контракта, а у другого таких расходов нет.

Первый автор о расходах (<https://globas.credinform.ru/ru-RU/blog/kakie-byvaiut-raskhody-v-organizatsii-i-chno-mozhno-sokratit-bez-ushcherba-dlia-deiatelnosti>)

«У грамотно управляемого бизнеса не только высокие показатели по прибыли, но и низкие по расходам: получать больше, а тратить меньше. Однако далеко не каждую статью расходов организации можно сократить без негативных последствий. Например, зарплаты сотрудников или покупка дорогостоящих качественных материалов. От первого пункта зависят мотивация и развитие компании, а от второго – качество выпускаемого продукта.

Какие статьи расходов предприятия можно урезать и не проиграть в других показателях?

Виды расходов организации

Для более детального погружения в тему и лучшего понимания дадим определение терминам: расходы, затраты и издержки.

Издержки – часто путают с затратами. Да, при некоторых условиях оба термина обозначают одно и то же, однако в большинстве случаев под издержками понимается совокупность затрат. Например, издержки производства включают в себя покупку материалов, амортизацию оборудования, зарплаты сотрудников и прочее.

Помимо этого, они могут обозначать специфические виды затрат: единовременную выплату социального налога, ремонт оборудования, штрафы за нарушение пожарной безопасности и т. д.

Затраты – денежная оценка стоимости трудовых, информационных, материальных и других ресурсов. Если затраты не списаны с баланса производства или списаны не полностью, то они становятся запасами (финансовыми, сырьевыми и т. д.).

Постоянные по времени и подтвержденные документально затраты означают расходы.

Расходы – в бухгалтерском учете под этим термином понимается уменьшение экономических выгод организации в результате потери активов, а также появление обязательств, урезающих капитал компании, кроме уменьшения вкладов по решению его участников.

При этом расходы должны соответствовать всем перечисленным ниже признакам:

- расход произведен в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- определена сумма расхода;
- в результате проведенных операций произойдет уменьшение экономических выгод организации.

С точки зрения налогового законодательства, расходы предприятия – это обоснованные и документально подтвержденные затраты, понесенные налогоплательщиком. Для признания расходов в целях налогообложения, они должны соответствовать следующим условиям:

- *обоснованы;*
- *документально подтверждены;*
- *произведены для осуществления деятельности, направленной на получение дохода.*

Ниже приведена подробная классификация расходов предприятия.

Классификация расходов

В бухгалтерском учете все расходы организации, в зависимости от характера, условия осуществления и направлений ее деятельности, подразделяются на расходы от обычных видов деятельности и прочие расходы.

Расходы от обычных видов деятельности

Согласно ПБУ 10/99, расходами организации от обычной деятельности признаются все расходы, непосредственно затраченные на производство основного товара компании. Это покупка материала, оборудования, зарплаты сотрудникам и т. д. Если фирма занимается недвижимостью, то к данным расходам относятся ремонт помещений, затраты на фотографа и размещение рекламы объекта, поиск заказчика. Эти затраты целиком включаются в себестоимость товаров или услуг.

Что еще входит в перечень подобных расходов:

- *материальные траты;*
- *оплата труда;*
- *отчисления на социальные нужды;*
- *амортизация;*
- *прочие затраты.*

Важно понимать, что от характера работы зависит и состав статей расходов от обычных видов деятельности: то, что при сдаче в аренду квартиры числится как обязательные расходы, при производстве товаров может оказаться в прочих.

Прочие расходы

К ним относятся расходы, не вошедшие в затраты от обычных видов деятельности:

- *операционные;*
- *внереализационные;*
- *чрезвычайные.*

Например, проценты по кредиту, разница в курсе валют, социальная помощь сотруднику и даже покупка скрепок в офис. Прочие расходы частично включаются в себестоимость при условии, если такое решение оправдано и не расходится с принятой ценовой политикой организации.

Другая классификация расходов организации

В целях налогообложения прибыли расходы в зависимости от их характера, а также условий осуществления и направлений деятельности налогоплательщика подразделяются на расходы, связанные с производством и реализацией, и внереализационные.

Расходы производства и реализации:

- *материальные расходы;*
- *расходы на оплату труда;*
- *суммы начисленной амортизации;*
- *прочие расходы.*

Внереализационные расходы:

- *обоснованные затраты на осуществление деятельности, непосредственно не связанной с производством и реализацией.*

Таким образом, понятию бухгалтерского учета «расходы по обычным видам деятельности» в налоговом учете соответствует понятие «расходы, связанные с производством и реализацией».

***Материальные расходы.** К ним относятся покупка материалов, доставка товара и сырья на производство или склад, электроэнергия, оборудование и т. д.*

***Расходы на оплату труда.** В них входят заработная плата сотрудникам, выплаты отпусков, больничных, премий, компенсаций проезда и проживания, страховые взносы и НДФЛ на доходы персонала. Выплата дивидендов по акциям в эту статью не входит.*

Суммы начисленной амортизации. Их назначает руководство компании и фиксирует принятое решение в учетной политике.

***Прочие расходы.** Определение приведено выше – к ним относятся все расходы, которые не вошли в вышеперечисленные группы.»*

Второй автор о расходах (<https://vc.ru/finance/125786-10-osnovnyh-rashodov-v-biznese-i-kak-ih-umenshit>)

Есть две основные переменные, которые будут определять прибыльность вашего бизнеса: доход, который вы получаете и расходы. Если вы сможете сохранить контроль над этими двумя переменными - ваш бизнес сможет продолжить успешно работать. К сожалению, есть много других переменных для рассмотрения. Если вы не справитесь с ними должным образом - это может привести к краху вашей компании.

Вот, что нужно для эффективного управления вашими расходами:

- 1. Сокращение расходов. Когда большинство людей думают об управлении расходами, на ум приходит их максимальное сокращение. Это хорошая стратегия. Каждый рубль, который вы экономите на расходах (сохраняя при этом те же стандарты и операции) – это дополнительная прибыль.*
- 2. Понимание и прогнозирование расходов. Вы также должны понимать, каковы ваши расходы и как они работают. Например, вы должны быть в состоянии предсказать ваши текущие расходы. Кроме того, вы должны спроектировать, как эти расходы могут измениться со временем. Это позволяет вам поддерживать положительный денежный поток и ставить перед собой лучшие цели продаж. В конечном счете, вы можете эффективно наметить будущее вашего бизнеса.*
- 3. Стратегическое принятие расходов. Управление расходами означает принятие на себя других расходов, при условии, что они ценны для вас. Например, вы можете инвестировать больше денег в новую маркетинговую кампанию, если она обещает увеличить прибыль.*

Давайте рассмотрим некоторые основные категории расходов, которые вы будете нести, и то, как вы можете управлять ими более эффективно:

Заработная плата и льготы

Без команды сотрудников ваш бизнес не будет долго работать. Если вы только начинаете, вам нужно сначала решить, кто будет в вашей команде, и с какими обязанностями они справятся. Оцените стоимость льгот, которые вы собираетесь платить. Это может варьироваться от почти ничего до сотни тысяч дополнительных рублей в год. Сохраняйте свои расходы на низком уровне, принимая на работу только тех людей, которые необходимы для выполнения работы. Кроме того, используйте независимых подрядчиков и другую помощь на неполный рабочий день, чтобы покрыть что-либо еще.

Аренда (или ипотека)

Помимо расходов на персонал, это будут ваши самые предсказуемые расходы. Если вы приобрели здание напрямую, это означает что нужно сделать ипотечный платеж и уплатить налоги на имущество. Если вы арендуете, то, вероятно заплатите фиксированную ставку. Даже небольшой бизнес может рассчитывать платить от нескольких тысяч до десятков тысяч рублей в месяц за аренду, в зависимости от вашего района. Держите свое пространство маленьким и вдали от густонаселенных районов или рассмотрите возможность субаренды своего коммерческого помещения.

Оборудование

Вашему бизнесу, вероятно, необходимо оборудование, будь то производственное изделие стоимостью в несколько миллионов рублей или просто традиционный принтер. Это означает, что на первоначальное

оборудование нужно потратить определенный бюджет. Экономьте деньги, находя устройства, которые обеспечивают множество функций или покупая бывшее в употреблении оборудование, а не новое.

Коммунальные услуги и офисные принадлежности

Постоянные ежемесячные расходы на содержание бизнеса также могут влиять на ваш бюджет. Здесь вам нужно планировать такие вещи, как вода, электричество, газ, интернет и основные канцелярские товары, включая карандаши, ручки и бумагу. Сократите расходы на коммунальные услуги, «перейдя на новый уровень» и установив более эффективное оборудование. Кроме того, соблюдайте строгие стандарты в отношении того, как и когда используются служебные программы, такие как обязательное отключение всех устройств в конце рабочего дня.

Безопасность

Вам нужно будет учитывать, что ваш офис может стать уязвимым для преступников. Кроме того, вы должны знать об угрозе, которую кибератаки представляют для малого бизнеса. Все, что нужно, это один взломанный пароль, чтобы поставить вашу компанию на колени. Соответственно, вам нужно будет вложить хотя бы немного денег в лучшие стандарты безопасности. К счастью, современные системы камер относительно недороги и защитит ваше цифровое присутствие так же просто, как и лучше обучить своих сотрудников, и поддерживать их программное обеспечение в актуальном состоянии.

Другие потери

Рассмотрите судебные процессы, стихийные бедствия и внезапные изменения, которые останавливают поток вашего дохода. Есть много видов страхования бизнеса. Получите любую политику, которая защищает ваш бизнес от реальной угрозы. Тем не менее, вы можете снизить свои ставки,

получив свои политики у того же поставщика и приняв меры по обеспечению безопасности на постоянной основе.

Профессиональные сборы

Хотя некоторым предпринимателям нравится идея пытаться справиться со всем самостоятельно, есть некоторые области, где новички могут принести больше вреда, чем пользы. Для вопросов, связанных с законом, налогами или другими сложными дисциплинами, лучше нанять кого-то, кто знает, что они делают. Это означает, что вы платите почасовую ставку или гонорар. К счастью, если вы немного покопаетесь, вероятно сможете найти кого-то доступного в каждой области, которому можно доверять за разумный совет. Начните с того, что спросите других владельцев местных предприятий, кого они используют и почему, а затем опросите их, чтобы узнать их мнение.

Маркетинг и реклама

Если вы хотите, чтобы ваш бизнес генерировал больше потенциальных клиентов, интересов и узнаваемости бренда, вам необходимо инвестировать в маркетинг и рекламу. Однако не все стратегии одинаковы. Вы можете сэкономить деньги, сосредоточившись на стратегиях, которые скорее всего обеспечат вам высокую отдачу от инвестиций (ROI) или на стратегиях, которые особенно эффективны для вашей отрасли.

Путешествия, рестораны и развлечения

Если ваш бизнес связан с поездками, чтобы встретиться с клиентами, представить свою компанию или нанять талантливых людей по всей стране, вы можете столкнуться со значительными расходами в категории путешествий, ресторанов и развлечений. Вам нужно будет компенсировать себя или своих сотрудников за то, что они выезжают за границу, приглашают клиентов на ужин или даже обсуждают бизнес на развлекательных мероприятиях, таких как спортивные состязания. Вам

нужно будет тратить меньше денег на ужины с клиентами, и поменять некоторые личные встречи на разговоры по телефону.

Ремонт и обслуживание

Если вы владеете чем-либо, включая собственное здание, ваше оборудование или персональные устройства, такие как ноутбуки, вам придется выделить деньги на ремонт и техническое обслуживание. Профилактическое обслуживание и профилактический ремонт, как правило, бледнеют по сравнению со стоимостью капитального ремонта и замены. Старайтесь найти надежного специалиста в каждой категории, который может справиться с этими рутинными задачами.

Третий автор о расходах (<https://lifehacker.ru/na-chto-biznes-tratit-dengi/>)

Зарплата

Если речь идёт об относительно большой компании, именно эта статья расходов наверняка окажется самой крупной. Как правило, серьёзных колебаний в течение года здесь не бывает, разве что периодически сотрудники получают премии за особо масштабные проекты.

Обслуживание бизнеса

Это ведение бухгалтерского учёта, юридическая поддержка и технические услуги, вроде покупки лицензионного программного обеспечения. Тут можно сэкономить. Например, если услуги бухгалтера или юриста нужны вам лишь несколько раз в месяц или реже, есть смысл искать специалиста на аутсорсе. Возможно, это окажется дешевле, чем постоянно платить зарплату человеку, который большую часть времени сидит без дела.

Хозяйственные нужды

Аренда офиса, коммунальные платежи и оплата связи – это постоянные расходы. При желании их можно сократить, но полностью вычеркнуть из списка трат вряд ли получится.

Здесь всё зависит от масштабов вашей компании и перспектив роста. Если вы только начинаете дело, нет особого смысла сразу снимать шикарный офис в центре города. На этом этапе лучше вложить средства в поиск квалифицированных сотрудников.

Когда компания подросла и окрепла, можно искать офис попросторнее и желательно с прицелом на перспективу. Переезд – не такое дешёвое мероприятие, чтобы регулярно тратить на него деньги, время и силы.

Причина проста – недостаток опыта. Мы никогда таким не занимались и думали, что помещения чуть побольше хватит на годы вперёд. Всё закончилось хорошо, но деньги, вложенные в переезды, уже не вернуть.

Развитие компании

По мере роста бизнеса эти траты становятся неизбежными: нужно расширять офис, оборудовать новые рабочие места и хотя бы время от времени вкладывать деньги в повышение квалификации сотрудников. Отказываться от таких расходов – всё равно что отказываться от дополнительной прибыли, ведь в итоге потраченные средства вернутся увеличением продаж.

Ещё одна важная статья расходов – продвижение. Чтобы прибыль росла, потенциальные клиенты должны хотя бы знать о вашем существовании, а в идеале ещё и понимать, почему стоит выбрать именно вас. К расходам на рекламу стоит подходить трезво и рационально, но полностью отказываться от них нет смысла: мало рекламы – мало клиентов, а значит и денег.

Таким образом, если собрать все виды расходов в единое целое, получаются следующие основные расходы:

- заработная плата
- аренда
- налоги на прибыль
- обеспечение жизнедеятельности офиса
- коммунальные услуги
- маркетинг и реклама
- IT-специалисты, админы
- безопасность
- ремонт и обслуживание
- поездки
- оборудование

Однако следует сказать, что ни один из авторов не указывает на такие неочевидные, но очень важные расходы бизнеса, как **налоги и арендная плата на имущество.**

Многие владельцы бизнеса скажут, что у них все имущество в аренде, а не в собственности, поэтому они не платят налоги. Но дело в том, что налоги, которые платит собственник имущества, включаются в вашу аренду, то есть фактически именно вы платите налоги на имущество.

Закономерность: больше налоги – больше размер аренды.

Из размера налогов на имущество вытекает расчет аренды. Спросите у собственника помещения, которое арендуете, снизит ли он вам аренду на 30%,

если вы ему поможете снизить налог на 30%. Мы уверены, что ответ будет положительным. Спросите хотя бы для интереса.

Размер аренды напрямую зависит от размера налогов на имущество.

Налоги на имущество и арендная плата за землю – основные затраты собственника имущества, которое он сдает в аренду бизнесу.

Рассмотрим это на примере нашего клиента из г. Анапы

Помещение площадью 110 кв.м.

Размер годовой оплаты налогов – 192 994 рублей

Размер аренды 55 000 рублей в месяц

Доход в год 660 000

Убираем расходы на аренду – 467 006 рублей.

Получается, что 29% от прибыли составляет только налог на имущество.

Предложите собственнику помещения снизить аренду на 10%, при этом его прибыль возрастет на 20%, все в плюсе: собственник экономит 129 000 рублей, вы экономите 64 000 рублей. Вы за один месяц не оплачиваете аренду. Отлично же? Конечно, но мало кто думает об этом.

Это был лишь небольшой пример экономии. Далее мы покажем вам 9 вариантов экономии на недвижимости с готовыми кейсами тех, кто уже экономит.

Как рассчитывается и кем устанавливается размер налогов и арендной платы на имущество?

В соответствии с ФЗ «О государственной кадастровой оценке» государство проводит государственную кадастровую оценку имущества. На основании проводимой государственной кадастровой оценки устанавливается кадастровая стоимость имущества. На основании установленной кадастровой стоимости устанавливаются налоги и арендная плата на имущество.

В 2022 году в РФ проходила Государственная кадастровая оценка всех земельных участков. В 2023 г. проходит государственная кадастровая оценка всех объектов капитального строительства во всех регионах России.

Немного истории...

Российская Федерация, как и многие страны перешла на оплату имущества от кадастровой стоимости. Переход в России происходил в несколько этапов:

Первый этап продолжался до 1 января 2017 года. На этом этапе массовую государственную кадастровую оценку проводили независимые оценочные компании, которые выигрывали тендер. Это приводило к различным нарушениям прав владельцев имущества при проведении оценки. Нами были изучены отчеты при проведении массовой оценки в Ставропольском крае в 2015 году и при проведении массовой оценки в Краснодарском крае в 2016 году. Можно сказать, что нарушения видны даже неспециалисту.

Второй этап, который проходил после 1 января 2017 года, был связан с вступлением в силу ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (Далее ФЗ).

И для того, чтобы не допускать нарушений прав собственников и владельцев имущества при государственной кадастровой оценке, полномочия,

связанные с определением кадастровой стоимости, были переданы бюджетным учреждениям. В соответствии со ст. 6 ФЗ полномочиями, наделяется бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации.

Таким образом, государство берет под контроль проведение массовой оценки.

Следует сказать, что если собственникам имущества и бюджетным учреждениям руководствоваться ФЗ и исполнять все его нормы, то кадастровая стоимость будет определена правильно и ее размер будет устраивать всех. Однако практика показала, что не все так просто и гладко.

Около 95,5% всех собственников, с которыми мы встречались, не знают или не понимают, что такое государственная кадастровая оценка? Как проводится государственная кадастровая оценка? Как можно защищать свои права, чтобы не завышалась кадастровая стоимость и соответственно налоги, и арендные платежи?

Что такое государственная кадастровая оценка и для чего она нужна?

Понятие *государственная кадастровая оценка* закреплено в ст. 3 Федерального закона от 03.07.2016 № 237 ФЗ «О государственной кадастровой оценке»:

1. Государственная кадастровая оценка – совокупность установленных частью 3 статьи 6 настоящего Федерального закона процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.
2. Кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона.

Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- подготовительный этап (проводится обработка и сбор информации, необходимой для проведения переоценки);
- обработка информации и подготовка промежуточного отчета;

- подготовка и размещение промежуточного отчета;
- подача замечаний к промежуточному отчету;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

По сути, кадастровая стоимость объекта не что иное, как его рыночная стоимость, но определенная методами массовой оценки, без учета индивидуальных особенностей объекта недвижимости.

В рамках работ по государственной кадастровой оценке определяется кадастровая стоимость огромного количества объектов. Поэтому определить стоимость всех объектов недвижимости путем определения их индивидуальной рыночной стоимости, учитывающей специфические особенности, например, такие как материал стен, фактический износ, подтопление, размещение на склоне, конфигурация либо произведенные улучшения, и составить отчет на каждый объект просто невозможно.

Очень часто у собственников или пользователей имущества в результате такой переоценки кадастровая стоимость возрастает в несколько раз, а у некоторых наоборот - снижается. Возникает вопрос: почему так происходит? Что делать? Об этом поговорим далее.

Этапы проведения переоценки

Согласно Закону «О государственной кадастровой оценке», оценка проводится в несколько этапов:

1. *Принятие решения о проведении переоценки.* Переоценка в Краснодарском крае в 2021 году проходила на основании приказа Департамента имущественных отношений в отношении объектов капитального строительства. Переоценка в Ставропольском крае в 2022 году проходила на основании приказа Министерства имущественных в отношении земельных участков.

2. *Подготовительный этап.* Согласно ст. 12 ФЗ «О государственной кадастровой оценке», ГБУ проводит обработку и сбор информации, необходимой для проведения переоценки. На этом этапе проводится сбор информации об объектах недвижимости, по которым будут проводить переоценку.

В Краснодарском крае до 01.01.2021 года ГБУ «Краевое-БТИ» проводило сбор деклараций о характеристиках объектов недвижимости по ОКС.

Если Вы не подавали декларацию по земельным участкам, то Вы пропустили один из этапов подготовки к проведению переоценки. Но расстраиваться не стоит.

Сейчас Вы можете уточнить существенные характеристики ваших объектов капитального строительства, эти характеристики могут повлиять на установление справедливой рыночной стоимости объектов капитального строительства.

Далее мы расскажем еще об одном этапе, в котором Вы самостоятельно можете влиять на будущую кадастровую стоимость объектов недвижимости.

3. *Этап обработки информации и подготовки промежуточного отчета.* На этом этапе проводится анализ собранной информации, группировка объектов недвижимости, анализ рыночной информации, производится оценка. В связи с неполной или неточной информацией об объектах оценки, при проведении массовых переоценок допускается значительное количество ошибок:

- неверно указан материал стен;
- этажность;
- площадь;
- объект неверно отнесен к той или иной группе (подгруппе) при проведении переоценки и др.

4. Подготовка и размещение промежуточного отчета.

В соответствии со ст. 14 ФЗ ГБУ должно подготовить и направить на проверку и на размещение в фонде данных Росреестра промежуточный отчет о результатах переоценки объектов недвижимости. В случае, если промежуточный отчет соответствует требованиям действующего законодательства, он размещается в фонде данных государственной кадастровой оценки.

После размещения промежуточного отчета, в соответствии с ч. 13. ст. 14 ФЗ, у заинтересованных лиц есть только 30 дней для подачи замечаний к предварительному отчету о государственной кадастровой оценке, в котором можно отразить ошибки, допущенные при проведении переоценки.

Специалисты нашей компании, как уже говорилось, принимали участие в переоценках и подавали замечания к предварительным отчетам в Краснодарском и Ставропольском крае. Рассмотрим несколько примеров:

Пример 1.

Клиент из г. Анапы.

Из-за отсутствия привязки здания к земельному участку объект оценки отнесли к другому кварталу города, где удельный показатель намного дороже (194 000 000 руб.). После осуществления привязки здания к земельному участку и подачи замечания, кадастровая стоимость здания снизилась до 85 000 000 руб., так как был установлен верный квартал, где находилось здание.

Пример 2.

Клиент из г. Геленджик.

При проведении переоценки в предварительном отчете была установлена кадастровая стоимость в размере 55 822 445,04 руб. Наши специалисты смогли уточнить существенную информацию в предварительном отчете по объекту. На сегодняшний день кадастровая стоимость объекта, согласно данным Росреестра, составляет 24 891 367,89 руб.

Пример 3.

Клиент из г. Анапы

Нами были представлены замечания к промежуточному отчету по землям населенных пунктов объект 23:37:0107001:..... Стоимость до переоценки составляла 48 135 608,80 руб. По предварительному отчету составила 50 778 458,89 руб. После подачи замечаний к предварительному отчету кадастровая стоимость на сегодняшний день составляет 28 304 038,65 руб.

Пример 4.

Клиент из г. Геленджик

При поддержке наших специалистов у клиента в несудебном порядке на основании заявления были поданы замечания к предварительному отчету,

которые были учтены в основном отчете. Кадастровая стоимость, согласно предварительному отчету составляла 67 958 098,31 руб. В итоге утвержденная кадастровая стоимость составила 47 647 753,13 руб.

Пример 5.

Клиент из г. Минеральные Воды

Нашими специалистами подготовлены документы о том, что при ГКО неправильно был определен вид использования земельного участка в г. Минеральные Воды. После того, как наши специалисты подали документы, ошибки были устранены, кадастровая стоимость уменьшилась с 7 000 000 руб. до 3 000 000 руб.!

Пример 6.

Клиент из г. Ессентуки

Нашими специалистами при проведении переоценки в Ставропольском крае были поданы замечания к предварительному отчету и доказано, что кадастровая стоимость земельных участков была рассчитана с нарушениями. После того, как наши специалисты подали документы, ошибки были устранены, кадастровая стоимость уменьшилась с 368 000 000 руб. до 3 000 000 руб. По другому объекту стоимость уменьшилась со 108 000 000 руб. до 675 000 руб.!

Пример 7.

Клиент из г. Пятигорск

Нашими специалистами подготовлены документы о том, что при ГКО неправильно была определена высота помещения в г. Пятигорске, объект включен в неправильную группу, что повлекло увеличение кадастровой стоимости, неправильно подобран объект-аналог. После того, как наши специалисты подали документы, ошибки были устранены, кадастровая стоимость уменьшилась с 51 000 000 руб. до 30 000 000 руб.!

Пример 8.

Клиент из г. Лермонтов

Нашими специалистами подготовлены документы о том, что при ГКО неправильно был определен объем здания в г. Лермонтов. После того, как наши специалисты подали документы, ошибки были устранены, кадастровая стоимость уменьшилась с 60 000 000 руб. до 47 000 000 руб.!

ВАЖНО!

Замечание к предварительному отчету, согласно Федеральному закону, должно содержать:

- фамилию, имя и отчество (последнее – при наличии) физического лица;
- полное наименование юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, представившего замечание к проекту отчета;
- кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости которого представляется замечание к проекту отчета, если замечание относится к конкретному объекту недвижимости;
- указание на номера страниц (разделов) проекта отчета, к которым представляется замечание (при необходимости).

Как показывает наша практика, к замечанию должна быть приобщена вся информация, указывающая на то, что при определении кадастровой стоимости были допущены ошибки или не учтена существенная информация, влияющая на кадастровую стоимость объекта.

В Мурманской и Омской области к замечаниям приобщались отчеты о рыночной стоимости объектов недвижимости.

Наши эксперты подготавливали рецензии к предварительным отчетам, в которых было указано, какие ошибки были допущены при определении кадастровой стоимости того или иного объекта.

Уменьшения кадастровой стоимости были проведены без подачи исковых заявлений в суд, что в свою очередь уменьшило денежные затраты собственников (госпошлины, оплата представительства в судебных органах, оплата судебной экспертизы).

5. Утверждение отчета

После рассмотрения замечаний, поданных в бюджетное учреждение, ГБУ производит перерасчеты, формирует окончательный отчет и предоставляет его на утверждение уполномоченному органу субъекта РФ в области управления имуществом (в Краснодарском крае этим органом является Департамент имущественных отношений Краснодарского края).

После утверждения и официального опубликования результаты кадастровой стоимости вступают в силу с 1 января года, следующего за годом проведения государственной оценки.

После утверждения отчета о государственной кадастровой оценке у правообладателей также есть возможность влиять на результаты переоценки.

Согласно Федерального закона можно обращаться в ГБУ с заявлениями об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (форма заявления утверждена приказом Росреестра от 06.08.2020 г. № П/0286)

Как показывает практика, подача заявлений об исправлении ошибок тоже уменьшает кадастровую стоимость и судебный порядок не требуется.

Рассмотрим на примере.

Мы подготовили рецензии к предварительному отчету о переоценке в Ставропольском крае для ООО «Мясторг», ООО «Мясоптторг». Нашими специалистами подготовили рецензии с указанием в них на допущенные при переоценке ошибки, компании самостоятельно подали рецензии с замечаниями к предварительному отчету. Результат всей работы «налицо» - при утверждении отчета кадастровая стоимость понизилась.

После утверждения итогового отчета о кадастровой стоимости объектов недвижимости они повторно обратились к нам для подготовки заявлений об исправлении ошибок, допущенных при проведении переоценки. Наши специалисты подготовили заявления об исправлении ошибок. После их рассмотрения ГБУ вынесло решения о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости. В связи с тем, что собственник воспользовался своими правами, у него произошло снижение кадастровой стоимости объектов в два этапа.

После всех действий у собственника также осталась возможность обратиться в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в судебные органы для установления рыночной стоимости своих объектов недвижимости.

На наш взгляд, если закон дает возможность владельцам объектов недвижимости влиять на результаты кадастровой стоимости, то необходимо этим пользоваться и защищать свои интересы.

Собственникам объектов недвижимости необходимо своевременно обращаться к специалистам для проверки соответствия своих правоустанавливающих документов, а в случае необходимости приводить свои документы в порядок

Как можно защищать свои права при Государственной кадастровой оценке 2023 г.? Действия, которые стоит предпринять чтобы не завышалась кадастровая стоимость, не завышались налоги и арендные платежи.

Практика участия в государственной кадастровой оценке с 2016 года показывает, что зачастую сами собственники или владельцы – причина установления завышенной кадастровой стоимости в результате Государственной кадастровой оценки.

Почему это происходит? Все очень просто. За 5-6 месяцев провести масштабную массовую оценку и при этом учесть все особенности именно вашего имущества просто невозможно. Поэтому Вы, как заинтересованные лица должны активно в этом участвовать, тем более, что законодательство предоставляет для этого прекрасные возможности.

Часто при анализе результатов клиентов обнаруживаем, что при оценке у уполномоченных органов просто не было данных или данные были искажены.

Вот пример:

В г. Новороссийске у клиента кадастровая стоимость объекта недвижимости площадью 1000 кв.м стала 65 000 000 рублей. Собственник обратился за разъяснением. При детальном изучении документов выяснилось, что согласно данным Росреестра объект недвижимости имеет этажность 1 этаж, однако фактически этажность 2 этажа – подвал и 1 этаж. При оценке подвал считается с понижающим коэффициентом. Таким образом, при переоценке госорганы действовали согласно данным Росреестра, что и привело к ошибке.

И это не единичный случай. Причины возникновения таких ситуаций – экономия на специалистах. Владельцы недвижимости только при получении налоговых уведомлений об оплате начинают бегать и пытаться снизить кадастровую стоимость.

А если к собственникам имущества обратиться заранее и сказать, что у Вас документы не в порядке, их надо приводить в соответствие. Собственник имущества не будет этого делать, а еще может и послать в далекие страны. Почему так происходит? Собственник хочет экономить.

Вы сейчас читаете книгу, отвлекитесь на минутку!

Посмотрите на публичную кадастровую карту, посмотрите на свой объект – выделен ли он красным цветом. Нет – значит, он не привязан к земле, а это самым прямым образом влияет на кадастровую стоимость.

Что дает вам государство, чтобы кадастровая стоимость не была завышена. Что надо делать при государственной кадастровой оценке?

Закон РФ «О Государственной кадастровой оценке» вступивший в силу с 1 января 2017 года предусматривает для собственников недвижимости ряд процедур, для участия непосредственно в государственной кадастровой оценке.

Во-первых, подача деклараций – перед самой кадастровой оценкой, особенно это касается объектов капитального строительства. Не надо путать с налоговыми декларациями. Это декларации об уточнении основных характеристик объектов. Следует сказать, что наши клиенты подавали декларации, и они уже заранее знают, приняли их уточнения или нет, на основании чего будет оценка.

У нас на сайте можно посмотреть практику и примеры ошибок при государственной кадастровой оценке:

- <https://fzkadastr.ru/company/practice/bessudebnaya-praktika/>
- <https://fzkadastr.ru/company/practice/primery-tekhnicheskikh-oshibok.php>

Во-вторых, если декларации не подали, есть возможность при несогласии **подать замечания**. Их подача происходит после публикации предварительного отчета и у собственников есть на это 30 дней.

В-третьих, после утверждения отчета собственники имеют право запросить в органе, проводящем оценку, документацию, которая применялась при оценке. Если при переоценке присутствовали нарушения, а именно ошибки, **подать заявления об исправлении ошибок**, допущенных при определении кадастровой стоимости.

И **в-четвертых**, уже классическая схема – **подготовка отчета и обращение с отчетом в комиссию или суд**. При этом собственник или пользователь уже сам выбирает, куда ему идти: в суд или в комиссию. Обязательной процедуры предварительного похода в комиссию в соответствии с ФЗ «О государственной кадастровой оценке» нет.

Следует обратить внимание на тот факт, что ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрено следующее – все, кто не согласен с кадастровой стоимостью, могут **обратиться с заявлением в бюджетное учреждение, проводившее ГКО, и установить рыночную стоимость**.

На 1 января 2023 года установлен список регионов, где можно подготовить отчет и подать заявление без суда. Сейчас таких регионов всего 44!

9 вариантов оптимизации налогов и аренды на имущество (ОКСы и земля)

1. Уточнение основных характеристик объекта недвижимости

Уточнение основных характеристик объектов недвижимости осуществляется с помощью *Декларации о характеристиках объекта недвижимости*.

Декларация подается в государственное бюджетное учреждение на постоянной основе. Государственное бюджетное учреждение – это учреждение, которое проводит государственную кадастровую оценку в вашем регионе.

Как узнать, какое бюджетное учреждение проводит государственную кадастровую оценку в вашем регионе?

В поисковой строке Яндекс вбиваете – ГБУ по ГКО (и пишете ваш регион, например: Тула) и в строке поиска появляется – <https://www.bti-tula.ru>

Согласно ст. 12 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить бюджетному учреждению декларацию о характеристиках соответствующих объектов недвижимости.

Учреждение рассматривает декларацию в течение 30 рабочих дней со дня ее предоставления.

В случае, если декларация не подлежит рассмотрению бюджетным учреждением, заявителю (представителю заявителя) в течение 5 рабочих дней со дня ее предоставления направляется уведомление о причинах, по которым такая декларация не подлежит рассмотрению, с приложением документов (копий документов) и материалов, указание на которые содержится в декларации, в том числе подтверждающих значение (описание) указанных в декларации характеристик.

В случае, если в ходе проверки достоверность информации, содержащейся в декларации подтверждена, то такая информация учитывается бюджетным учреждением за исключением случая, если информация, содержащаяся в декларации противоречит сведениям, содержащимся в ЕГРН или в ходе проверки достоверность указанной информации не подтверждена. Такая информация не учитывается бюджетным учреждением.

В течение 5 рабочих дней со дня истечения сроков рассмотрения декларации бюджетным учреждением, заявителю (представителю заявителя) направляется уведомление с указанием учтенной информации, содержащейся в декларации, а также неучтенной информации и причин по которым она не была учтена, по адресу электронной почты (при наличии), при отсутствии электронной почты уведомление направляется почтовым отправлением.

Для чего подавать декларацию?

Декларация подается с целью уточнения основных параметров по своему объекту недвижимости, которые могут повлиять на кадастровую стоимость и соответственно на размер ваших налогов.

Самая частая ошибка при оценке помещения – неправильное сегментирование по виду деятельности, другими словами - неверная трактовка цели использования помещения.

Рассмотрим проблему на примере:

Помещение в г. Новороссийск – оценено как магазин, фактически используется под детский образовательный центр.

Кадастровая стоимость более 10 000 000 рублей. Стоимость увеличенная, соответственно налоги в 2 раза больше. Кроме всего прочего, объект включен в перечень, в котором необходимо платить от кадастровой стоимости как торговое помещение.

В итоге получается:

- Налог 1 %;
- Кадастровая определена в 2 раза больше.

Если уточнить правильно данные о фактическом использовании помещения, то получаем следующее:

- Налог 0,25%;
- Кадастровая стоимость в 2 раза меньше.

Общая экономия – 6 раз!!!!!!!

Как так получается?

Если сейчас кадастровая стоимость определена как торговая и составляет 10 000 000 рублей, то необходимо платить 100 000 рублей в год.

Если правильно определить кадастровую стоимость как помещения для детского центра, то она составит 6 000 000 рублей. Следовательно налог будет 0,25 % и составит всего 15 000 рублей.

Разница в 85 000 рублей в год, а за четыре года – 340 000 рублей.

Огромная сумма!

А ведь для того, чтобы столько экономить, вам нужно всего лишь подать один документ – декларацию о характеристиках объекта недвижимости.

Способы подачи декларации:

- лично в бюджетное учреждение;
- почтовым отправлением;
- в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя, на электронный адрес бюджетного учреждения;
- через многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг.

Рекомендации по заполнению декларации

Порядок рассмотрения и форма декларации о характеристиках объекта недвижимости утверждены приказом Минэкономразвития от 24.05.2021 № 216 «Об утверждении порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы» (далее – *приказ № 216, Порядок*).

Декларация о характеристиках объекта недвижимости представляет собой форму согласно приложению № 2 к приказу № 216. Саму форму и рекомендации по заполнению мы можем отправить вам бесплатно. Отправьте заявку на электронную почту info@fzkadastr.ru

Кто может подать декларацию?

В соответствии с Порядком, декларацию о характеристиках объекта недвижимости вправе подать:

- правообладатель объекта недвижимости (физическое, юридическое лицо);
- уполномоченный представитель собственника объекта недвижимости.

Какие документы прикладываются к декларации?

- документы, указание на которые содержатся в декларации, в том числе подтверждающие значения (описания) декларируемых характеристик;
- правоустанавливающие документы, подтверждающие права заявителя на объект недвижимости;
- доверенность или иной подтверждающий полномочия представителя заявителя документ, удостоверенный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Внимание!

Обязательно подавайте декларацию об основных характеристиках объекта недвижимости, чтобы уточнить основные характеристики объекта.

Обязательность доказывают примеры наших клиентов, которые прислушались к нам и поступили правильно. А именно – подали уточнения основных характеристик объектов недвижимости.

Пример 1.

Клиент из г. Новороссийска / кадастровый номер 23:47:0113040:60

До 2018 г. кадастровая стоимость установлена 14 722 734,36 рублей.

В 2018 г. наши специалисты подали уточнение основных характеристик объектов недвижимости и установили кадастровую стоимость 8 959 065,71 рублей.

В 2020 г. наши специалисты подали еще уточнение основных характеристик объектов недвижимости и установили при ГКО в 2021 г. кадастровую стоимость 8 683 745,69 рублей.

Экономия – 6 038 989,36 рублей.

Пример 2.

Клиент из г. Новороссийска / кадастровый номер 23:47:0118055:6944

В 2018 г. при ГКО кадастровая стоимость установлена 163 395 920,97 рублей.

В 2020 г. наши специалисты подали уточнение основных характеристик объектов недвижимости.

В 2021 г. при ГКО кадастровая стоимость установлена 100 587 025,18 рублей.

Экономия 62 808 895 рублей.

Пример 3.

Клиент из с. Кабардинка / кадастровый номер 23:40:0201001:183

До 2018 г. кадастровая стоимость установлена 8 476 537,33 рублей.

В 2018 г. наши специалисты подали уточнение основных характеристик объектов недвижимости и установили кадастровую стоимость 5 895 943,68 рублей.

В 2020 г. наши специалисты подали еще уточнение основных характеристик объектов недвижимости и установили при ГКО в 2021 г. – 4 662 895,36 рублей.

Экономия 3 813 642 рублей.

2. Подача замечаний на предварительный отчет

В соответствии со ст. 14 ФЗ «О государственной кадастровой оценке» замечания к проекту отчета представляются в течение срока его размещения для представления замечаний к нему. Замечания к проекту отчета могут быть представлены любыми лицами следующим образом:

- в бюджетное учреждение лично;
- в любой многофункциональный центр лично;
- регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении;
- с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая портал государственных и муниципальных услуг.

Днем представления замечаний к проекту отчета считается день их представления в бюджетное учреждение или многофункциональный центр, день, указанный на оттиске календарного почтового штемпеля уведомления о вручении (в случае направления замечания регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении), либо день его подачи с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая портал государственных и муниципальных услуг.

Замечание к промежуточным отчетным документам наряду с изложением его сути должно содержать:

- фамилию, имя и отчество (последнее – при наличии) физического лица, полное наименование юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, представившего замечание к проекту отчета;

- кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости которого представляется замечание к проекту отчета, если замечание относится к конкретному объекту недвижимости;
- указание на номера страниц (разделов) проекта отчета, к которым представляется замечание (при необходимости).

Замечания к проекту отчета могут содержать следующие приложения: документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, а также иные документы, содержащие сведения о характеристиках объектов недвижимости, которые не были учтены при определении их кадастровой стоимости.

В случае направления бюджетным учреждением в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации¹ запроса о предоставлении информации, необходимой для рассмотрения замечания к проекту отчета, последние обязаны предоставить имеющуюся в их распоряжении информацию или уведомить об отсутствии запрошенной информации в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного запроса.

Замечания к промежуточным отчетным документам, не соответствующие требованиям, обозначенным в настоящей книге, не подлежат рассмотрению.

¹ К федеральным органам исполнительной власти и подведомственным им организациям относятся организации, подведомственные федеральным органам исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ценообразования и сметного нормирования в сфере градостроительной деятельности, в сфере земельных отношений, государственного мониторинга земель, изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, в органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также в подведомственные им организации.

По итогам рассмотрения замечания к промежуточным отчетным документам бюджетным учреждением осуществляется пересчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых не было представлено замечание, если бюджетным учреждением выявлена необходимость такого пересчета.

Примеры подачи замечаний в процессе государственной кадастровой оценки

Объект г. Геленджик

При проведении переоценки в предварительном отчете была установлена кадастровая стоимость в размере 55 822 445,04 рублей. Наши специалисты смогли доказать и уточнить существенную информацию в предварительном отчете по вышеуказанному объекту. На сегодняшний день кадастровая стоимость объекта, согласно данным Росреестра, составляет 25 678 657,96 рублей.

Объект г. Новороссийск

Согласно предварительному отчету, кадастровая стоимость была 91 761 816,58 рублей, после поддержки наших специалистов стоимость стала 52 556 084,63 рублей (после переоценки в 2021 году стала еще меньше и составила 51 047 375,95 рублей).

Еще несколько примеров подачи замечаний в 2019 году при проведении переоценки в Ставропольском крае:

Кадастровый номер	Кадастровая стоимость по отчету	Кадастровая стоимость после подачи замечаний	Снижение	Экономия на уплате налогов
26:33:110411:442	25 221 498,91 р.	15 048 927,15 р.	1,67	50 862,86 р.
26:33:110411:433	19 740 936,96 р.	11 888 287,47 р.	1,66	39 263,25 р.
26:33:010101:1881	49 758 592,97 р.	46 167 585,57 р.	1,07	71 820,14 р.
26:34:110102:37	82 701 562,65 р.	77 940 910,58 р.	1,06	23 803,26 р.
26:33:000000:4006	70 792 423,00 р.	50 071 930,00 р.	1,41	414 409,86 р.
26:24:040504:188	90 509 468,74 р.	68 292 307,79 р.	1,35	444 343,22 р.
26:24:040504:134	45 830 320,66 р.	39 457 304,13 р.	1,16	127 460,33 р.
26:24:000000:4507	1 787 143,96 р.	1 467 074,49 р.	1,21	6 401,39 р.
26:12:010402:2339	157 230 984,1 р.	126 512 708,50 р.	1,24	614 365,51 р.
26:30:000000:1990	54 627 185,63 р.	35 723 784,01 р.	1,52	94 517,01 р.
26:26:011301:43	21 897 255,66 р.	14 395 667,63 р.	1,52	150 031,76 р.

Уменьшения кадастровой стоимости у клиентов были проведены без подачи исковых заявлений в суды, что в свою очередь уменьшило денежные затраты собственников (госпошлины, оплата представительства в судебных органах, оплата судебной экспертизы).

Внимание!

В 2023 году необходимо обязательно подать замечания при проведении государственной кадастровой оценки.

Почему это нужно сделать в 2023 году?

В 2023 году на территории России проходит Государственная кадастровая оценка всех зданий и помещений.

Применяться для целей налогообложения новая кадастровая стоимость будет с 1 января 2024 года.

ФЗ «О государственной кадастровой оценки» предоставляет всем заинтересованным лицам, кто не согласен с кадастровой стоимостью, подать замечания в течение 30 дней с момента опубликования предварительного отчета.

Кадастровая стоимость практически всегда завышена и приходится подавать замечания.

Примеры работ по данной услуге

Пример 1.

Объект с кадастровым номером 23:40:0402008:444.

Согласно предварительному отчету, кадастровая стоимость составляла 55 822 445,04 рублей. После устранения ошибок (неверно была указана этажность здания, неверно указан материал стен) кадастровая стоимость снизилась до 24 891 367,89 рублей.

Пример 2.

Объект с кадастровым номером 23:47:0301004:665.

Согласно предварительному отчету, кадастровая стоимость составляла 91 751 816,58 рублей. После устранения ошибок (уточнена площадь здания, неверно указан материал стен) кадастровая стоимость снизилась до 53 515 371,04 рублей.

Пример 3.

Объект с кадастровым номером 23:43:0137001:6517.

Согласно предварительному отчету, кадастровая стоимость составляла 22 049 186,82 рублей. После устранения ошибок (уточнен год постройки, уточнен материал стен) кадастровая стоимость снизилась до 17 913 504,60 рублей.

Пример 4.

Объект капитального строительства с кадастровым номером 26:30:040306:2929.

Согласно предварительному отчету, стоимость объекта составляла 43 710 985,95 рублей. После работы наших специалистов произошло снижение кадастровой стоимости до 30 734 554,26 рублей.

Пример 5.

Объект капитального строительства с кадастровым номером 26:21:020327:528.

Согласно предварительному отчету, стоимость объекта составляла 41 220 464,67 рублей. После работы наших специалистов произошло снижение кадастровой стоимости до 13 690 407,92 рублей.

3. Исправление технических ошибок

Согласно законодательству РФ, заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, могут подавать юридические и физические лица, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления.

По данному вопросу можно обратиться в государственное бюджетное учреждение, которое проводило переоценку (далее бюджетное учреждение). Делать это необходимо после дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой.

Главное при подаче заявления – правильно подготовить пакет документов и не допустить ошибок в заполнении документов, так как при некорректном заполнении данных бюджетное учреждение оставляет за собой право вынести мотивированный отказ, без объяснения причин.

Бюджетное учреждение рассматривает данное заявление и выносит одно из двух решений: о пересчете кадастровой стоимости в связи с наличием ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, либо об отказе в пересчете кадастровой стоимости за отсутствием данных ошибок.

Рассмотрение заявления об исправлении ошибок должно осуществляться без взимания какой-либо платы.

По итогам рассмотрения заявления об исправлении ошибок бюджетное учреждение должно проинформировать заявителя, правообладателя объектов недвижимости.

В случае несогласия с вынесенным решением бюджетного учреждения о рассмотрении обращения об исправлении ошибок имеется возможность решить данный вопрос в судебном порядке.

Исправление технических ошибок по земельным участкам

В 2022 году во всех регионах России прошла государственная кадастровая оценка всех земельных участков, в том числе земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения.

Кадастровая стоимость соответственно повысилась.

Исправление технических ошибок по земельным участкам помогает снизить кадастровую стоимость без обращения в суд в среднем до 30%, иногда бывает понижение и в 10 раз, и 100 раз, так как выявляются ошибки.

Прием заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, происходит на основании положений ст. 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Примеры работ по данной услуге

Пример 1.

Земельный участок с кадастровым номером 26:23:140125:9.

Согласно предварительному отчету, стоимость объекта составляла 7 286 370,00 рублей. После детального рассмотрения оснований для определения кадастровой стоимости нашими специалистами было установлено следующие ошибки:

- не корректно произведен анализ рынка на выявление ценообразующих факторов. В процессе расчетов исполнители рассматриваемого отчета необоснованно корректируют стоимость земельного участка с КН 26:23:140125:9, предназначенного для «строительства базы» на близость к водным объектам, поликлиникам, школам и т.п. С другой стороны, игнорируются такие ключевые параметры для коммерческих объектов (в том числе участков), как развитость окружающей инфраструктуры, пешеходный трафик, интенсивность движения;

- при определении стоимости земельного участка отсутствует корректировка на вид разрешенного использования, наличие на участке улучшений (заборы, калитки и т.д.);
- отсутствует корректировка на локальное местоположение в части окружающей застройки.

После указания на ошибки, которые впоследствии были исправлены ГБУ, произошло снижение кадастровой стоимости до 3 787 586,4 руб.

Результат работ – снижение КС на 3 498 784 рублей.

Пример 2.

Земельный участок с кадастровым номером 26:30:070103:1376

Согласно предварительному отчету, стоимость КС объекта составляла 108 234 350,50 рублей. После рассмотрения оснований для определения кадастровой стоимости нашими специалистами были установлены следующие ошибки:

- не корректно произведен анализ рынка на выявление ценообразующих факторов.
- при определении кадастровой стоимости земельного участка отсутствует корректировка на вид разрешенного использования, наличие на участке улучшений (заборы, калитки, и т.д.), однако объекты-аналоги отличаются друг от друга и от объекта оценки по указанным ценообразующим факторам;
- оценщиком не корректно проводятся объекты-аналоги для использования «под СТО, придорожный сервис, коммерцию», при том, что объект оценки должен числиться «под объектом незавершенного строительством жилого дома», что значительно снижает стоимость.
- оценщиком не обоснованно приводится срок экспозиции 2 месяца, при расчете ставки капитализации кумулятивным методом построения.

После указания на ошибки, которые в последствии были исправлены ГБУ, произошло снижение кадастровой стоимости до 675 788,22 рублей. Кадастровая стоимость объекта уменьшилась более чем в 160 раз.

Результат работ – снижение КС на 107 558 572 рублей.

Пример 3.

Земельный участок с кадастровым номером 26:30:070102:56.

Согласно предварительному отчету, стоимость объекта составляла 167 431 863,52 рублей. После рассмотрения оснований для определения кадастровой стоимости нашими специалистами были установлены следующие ошибки:

- объект оценки – земельный участок с КН 26:30:070102:56 с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования» некорректно отнесен к сегменту №3 «Общественное использование». Ценообразующие факторы по данному сегменту: наличие газоснабжения, канализации, расстояние до центра населенного пункта, численность населенного пункта. Стоимость по основным параметрам – рельеф, плодородие почв, подъездные пути – не корректируется;
- при определении кадастровой стоимости земельного участка отсутствует корректировка на вид разрешенного использования;
- отсутствует корректировка на местоположение объекта оценки.

После указания на ошибки, которые в последствии были исправлены ГБУ, произошло снижение кадастровой стоимости до 993 212,68 рублей. Кадастровая стоимость объекта уменьшилась более чем в 168 раз.

Результат работ – снижение КС на 166 431 863 рублей.

4. Исправление технических ошибок по зданиям и помещениям

Если вы считаете, что ваши налоги завышены или завышена кадастровая стоимость - вы имеете право подать заявление в государственные органы об исправлении ошибок при определении кадастровой стоимости. Это существенно влияет на размер ваших налогов.

Прием заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, происходит на основании положений ст. 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Примеры работ по данной услуге

Пример 1.

Клиент из г. Новороссийск, кадастровый номер 23:47:0113040:60

Установлена кадастровая стоимость в размере 14 722 734,36 рублей.

Наши специалисты подали уточнение основных характеристик объектов недвижимости и установили кадастровую стоимость 8 959 065,71 рублей.

Экономия составила 5 763 669 рублей.

Пример 2.

Клиент из г. Новороссийск, кадастровый номер 23:47:0118055:6944

Установлена кадастровая стоимость в размере 163 395 920,97 рублей.

Наши специалисты подали уточнение основных характеристик объектов недвижимости и установили кадастровую стоимость 100 587 025,18 руб.

Экономия составила 62 808 895 рублей.

Пример 3.

Клиент с. Кабардинка / кадастровый номер 23:40:0201001:183

Установлена кадастровая стоимость в размере 8 476 537,33 рублей.

Наши специалисты подали еще уточнение основных характеристик объектов недвижимости и установили КС при ГКО в 2021 г. – 4 662 895,36 рублей.

Экономия составила 3 813 642 рублей.

Пример 4.

Объект капитального строительства с кадастровым номером 26:24:000000:4072.

Стоимость объекта составляла 24 599 242,39 рублей. После рассмотрения технических ошибок произошло снижение кадастровой стоимости до 12 115 521,46 рублей.

Пример 5.

Объект капитального строительства с кадастровым номером 26:30:040306:2929.

Стоимость объекта составляла 43 710 985,95 рублей. После рассмотрения технических ошибок произошло снижение кадастровой стоимости до 30 734 554,26 рублей.

Пример 6.

Объект капитального строительства с кадастровым номером 26:12:012603:906.

Стоимость объекта составляла 36 738 360,38 рублей. После рассмотрения технических ошибок произошло снижение кадастровой стоимости до 17 820 950,37 рублей.

В таблице приведены сразу несколько примеров с результатами исправления ошибок:

Кадастровый номер	Кадастровая стоимость по отчету	Кадастровая стоимость после подачи заявлений	Снижение	Экономия на уплате налогов
23:37:0103002:364	51 033 590,05 р.	40 214 000,00 р.	1,26	54 097,95 р.
23:37:0103002:363	67 612 560,38 р.	52 292 000,00 р.	1,29	76 602,8 р.
23:47:0107002:3	118 630 050,00 р.	89 352 550,00 р.	1,32	439 162,5 р.
23:47:0202031:68	1 115 203 247,00 р.	832 150 350,00 р.	1,34	4 245 793,45 р.
23:47:0205002:1	90 083 879,45 р.	66 559 811,00 р.	1,35	352 861,03 р.
23:47:0206012:2	680 997 100,00 р.	559 399 000 р.	1,21	1 823 971,5 р.
23:47:0206002:3	6 044 213,16 р.	4 854 000 р.	1,24	17 853,19 р.
23:40:0403031:119	32 934 607,36 р.	18 044 000 р.	1,82	74 453,03 р.
23:47:0107010:900	57 935 270,64 р.	42 256 880,00 р.	1,37	235 175,85 р.
23:47:0107010:899	225 310 574,20 р.	158 271 564,00 р.	1,42	1 005 585,15 р.

Еще раз хочу обратить Ваше внимание на то, что собственникам объектов недвижимости необходимо своевременно, без затягивания времени, обращаться к специалистам для проверки соответствия своих правоустанавливающих документов, а в случае необходимости приводить свои документы в порядок.

Так что же такое ошибки при государственной кадастровой оценке и каким законом они регулируются?

В соответствии с Законом о государственной кадастровой оценке, заинтересованное лицо имеет право обратиться в бюджетную организацию, которая являлась разработчиком отчета. Для этого вам необходимо в первую очередь подать заявление об исправлении ошибок в Бюджетную организацию, согласно установленной форме заявления.

После получения ответа на заявление, бюджетная организация должна предоставить вам мотивированный ответ, который может быть как положительный, так и отрицательный. В случае установления вышеуказанных ошибок бюджетная организация пересматривает вашу кадастровую стоимость в меньшую сторону, а если ошибок не установлено - дают мотивированный отказ. В этом случае вы можете обжаловать решение в судебном порядке.

Для подачи заявления необходимо:

- само заявление, которое должно соответствовать требованиям Закона о государственной кадастровой оценке;
- документы, указывающие на ошибку (технических паспорт, свидетельство, фото и т.д.)
- в некоторых случаях возможно приложить декларацию о характеристиках объектов недвижимости.

У нас на сайте можно посмотреть практику и примеры ошибок при государственной кадастровой оценке:

- <https://fzkadastr.ru/company/practice/bessudebnaya-praktika/>

- <https://fzkadastr.ru/company/practice/primery-tekhnicheskikh-oshibok.php>

Рассмотрим с точки зрения Законодательства. Какие ошибки могут возникать в процессе определения кадастровой стоимости?

В предварительном отчете 2018 года об оценке объектов недвижимости на территории Краснодарского края по объекту с кадастровым номером 23:47:0118018:3309 отсутствует следующая информация:

- материал стен;
- год завершения строительства;
- год ввода в эксплуатацию (хотя в технического паспорте указано: здание построено в 1986 году);
- фундамент бетонный;
- наружные стены – бетонный барьер;
- отделка стен – обшит пластиком, побелка;
- отопление от котла;
- электропроводка скрытая;
- городской водопровод центральный;
- канализация местная (септик).

Еще один пример.

В предварительном отчете по объекту с кадастровым номером 23:47:0301004:665 указаны следующие ошибочные характеристики объекта:

- отсутствует наименование объекта;
- площадь объекта – 1384,3 кв. м.;
- в отчете указан год завершения строительства/ год ввода в эксплуатацию – 2012 год;

- материал стен – бетон.

При изучении технического паспорта и иных правоустанавливающих документов было установлено следующее:

- площадь объекта, согласно свидетельству о государственной регистрации права, составляет 4296,1 кв. м.;
- согласно техническому паспорту, основная нежилая пристройка была построена в 1968 году, имеет 28% износа на 2010 год;
- фундамент – бетонные сваи;
- наружные стены – кирпичные;
- внутренние перегородки – кирпичные;
- крыша совмещенная, утепленная, рубероид;
- окна одинарные глухие, металлопластиковые;
- отопление центральное;
- электропроводка скрытая;
- водопровод сетевой;
- канализация центральная.

Литер А2, согласно техническому паспорту, построен в 2001 году, имеет 20% износа:

- наружные стены – блок;
- электропроводка скрытая;
- отопление котельная – газ.

Литер А3, согласно техническому паспорту, построен в 1994 году, имеет 20 % износа:

- фундамент – металлические трубы;
- наружные блоки бетонные;
- крыша – деревянные стропила;
- электропроводка скрытая.

5. Оспаривание налоговой ставки для зданий, помещений (Оспаривание НПА)


Все, у кого ставка по налогам в год выше, чем 0,5%, платят по завышенным налогам, так как их имущество включено в перечень объектов недвижимости тех, кто платит от кадастровой стоимости. Перечень формируют ежегодно по всем регионам России.

Кому обязательно следует оспорить нахождение объекта в перечне и завышенную ставку?


- Объект находится на первом этаже многоквартирного дома или в подвале многоквартирного дома.
- Объект не проверяли на фактическое использование, а включили самостоятельно.
- Объект не используется на настоящее время – ремонт, разрушено, нет арендаторов.
- Объект используется для своих нужд.
- Объект менее 20% используется под виды, указанные в ст. 378.2 НК РФ, (торговля, бытовое обслуживание, общественное питание, офисы).

Примеры работ по данной услуге

Пример 1.

Дело № За-875/2021, г. Кисловодск	
<p>Клиент использует гостиницу и частично ресторан. В суде было доказано, что ресторан занимает менее 20% от общей площади имущества.</p> <p><i>Результат – экономия клиента более 500 000 рублей.</i></p>	

Пример 2.

Дело № За-400/2022, г. Кисловодск	
<p>Клиент использует гостиницу и частично ресторан. В суде было доказано, что ресторан занимает менее 20% от общей площади имущества.</p> <p><i>Результат – экономия клиента более 1 000 000 рублей.</i></p>	

Пример 3.

Дело № 3а-689/2022, г. Новороссийск

Доказано, что клиент не использует помещения под торговлю, бытовое обслуживание, офисы, общественное питание. В результате иск был удовлетворен.

Результат – экономия клиента более 800 000 рублей.



Пример 4.

Дело №3а-1264/2022, г. Анапа

Доказано, что клиент помещение на первом этаже в многоквартирном доме не использует под торговлю, бытовое обслуживание, офисы, общественное питание. В результате иск был удовлетворен.

Результат – экономия клиента более 800 000 рублей.



6. Установление рыночной стоимости в БТИ

В ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрено, что установить рыночную стоимость объекта недвижимости можно, обратившись в государственное бюджетное учреждение.

На 1 января 2023 года установлен список регионов, где можно подготовить отчет и подать заявление.

Список регионов:

- Ленинградская область

ГБУ ЛО «ЛенКадОценка»

<https://lenkadastr.ru/>

- Республика Алтай

Государственное бюджетное учреждение Республики Алтай «Центр государственной кадастровой оценки»

<https://cgko-ra.ru/>

- Республика Бурятия

Государственное бюджетное учреждение Республики Бурятия «Центр государственной кадастровой оценки»

<https://кадастр03.рф/>

- Республика Дагестан

Дагестанское Бюро по технической инвентаризации и кадастровой оценке

<https://дагбти.рф/>

- Кабардино-Балкарская Республика

Государственном бюджетном учреждении Кабардино-Балкарской Республики «Государственная кадастровая оценка недвижимости»

<https://gkokbr.ru/>

- Карачаево-Черкесская Республика
Республиканский Кадастровый центр Карачаево-Черкесское республиканское государственное бюджетное учреждение

<https://kadastr09.ru/>

- Республика Карелия
Республика Карелия государственное бюджетное учреждение Центр Государственной Кадастровой Оценки

<https://www.cgko10.ru/>

- Республика Коми
Государственное бюджетное учреждение Республики Коми "Республиканское учреждение технической инвентаризации и кадастровой оценки"

<http://www.rkbt.ru/>

- Республика Мордовия
Государственное бюджетное учреждение Республики Мордовия "Фонд имущества"

<http://firm.e-mordovia.ru/>

- Республика Саха (Якутия)
Государственное бюджетное учреждение Республики Саха (Якутия) «Центр государственной кадастровой оценки»

<https://cgko.sakha.gov.ru/>

- Удмуртская Республика
Бюджетное учреждение Удмуртской Республики «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации недвижимого имущества»

<http://www.udmbti.ru/>

- Чеченская Республика
Государственное бюджетное учреждение Чеченской Республики "Государственная кадастровая оценка"

<https://gko-chr.ru/>

- Чувашская Республика – Чувашия

БУ «Чуваштехинвентаризация» Минэкономразвития Чувашии

<https://chuvti.ru/>

- Камчатский край

Краевое государственное бюджетное учреждение «Камчатская государственная кадастровая оценка»

<https://gko.kamgov.ru/>

- Пермский край

Государственное бюджетное учреждение Пермского края «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края»

<https://migd.permkrai.ru/>

- Приморский край

Краевое государственное бюджетное учреждение «Центр кадастровой оценки Приморского края»

<https://primcko.ru/>

- Амурская область

Государственное бюджетное учреждение Амурской области «Центр государственной кадастровой оценки Амурской области»

<https://cgko28.ru/>

- Астраханская область

Государственное бюджетное учреждение Астраханской области "Астраханский государственный фонд технических данных и кадастровой оценки (БТИ)"

<http://astrabti.ru>

- Белгородская область

Государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области»

<https://www.belcentrgko.ru>

- Волгоградская область

БУ ВО «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации»

<https://bko.gov35.ru>

- Иркутская область

ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости».

<https://www.cgko.ru>

- Калининградская область

Государственное бюджетное учреждение Калининградской области "Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости"

<https://cko.gov39.ru>

- Кировская область

КОГБУ "БТИ" Кадастровая оценка Кировское областное государственное бюджетное учреждение "Бюро технической инвентаризации"

<http://43-kadastr.ru>

- Курганская область

ГБУ Курганской области «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости»

<http://bti45.ru/>

- Курская область

Центр государственной кадастровой оценки Курской области

<https://kursk.ru/>

- Липецкая область

Областное бюджетное учреждение «Центр кадастровой оценки» Липецкой области

<https://cko48.ru/>

- Мурманская область

Государственное областное бюджетное учреждение «Имущественная казна Мурманской области»

<https://ikmo51.ru/>

- Нижегородская область

Государственное бюджетное учреждение Нижегородской области «Кадастровая оценка»

<https://gbunoko.ru/>

- Новосибирская область

Государственное бюджетное учреждение Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации»

<http://www.noti.ru/>

- Омская область

Бюджетное учреждение Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации»

<https://bti55.ru/>

- Орловская область

Бюджетное учреждение Орловской области «Межрегиональное бюро технической инвентаризации»

<http://www.orelbtu.ru>

- Пензенская область

Государственное бюджетное учреждение Пензенской области «Государственная кадастровая оценка»

<https://gko58.ru/>

- Рязанская область

Государственное бюджетное учреждение Рязанской области «Центр государственной кадастровой оценки»

<https://www.cgkoro.ru/>

- Саратовская область

Государственное бюджетное учреждение Саратовской области «Центр государственной кадастровой оценки»

<https://cgko64.ru/>

- Тамбовская область

Тамбовское областное государственное бюджетное учреждение «Центр определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»

<https://cokson.tmbreg.ru/>

- Тверская область

ГБУ Тверской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации»

<https://tverbti.ru/>

- Томская область

Областное государственное бюджетное учреждение "Томский областной центр инвентаризации и кадастра"

<https://www.gko70.ru/>

- Тульская область

Государственное учреждение Тульской области «Областное бюро технической инвентаризации»

<https://www.bti-tula.ru/>

- Ульяновская область

Областное государственное бюджетное учреждение «Бюро технической инвентаризации и государственной кадастровой оценки»

<https://gko73.ru/>

- Ярославская область

ГБУ Ярославской области «Центр кадастровой оценки и рекламы»

<https://www.yarregion.ru/>

- Еврейская автономная область

Областное государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки и технической инвентаризации Еврейской автономной области»

<https://oblkadastr79.ru/>

- Ненецкий автономный округ

Государственное бюджетное учреждение Ненецкого автономного округа «Центр кадастровой оценки»

<https://kadastr-nao.ru/ru/>

- Ханты-Мансийский автономный округ

Бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа — Югры «Центр имущественных отношений»

<https://cio-hmao.ru/>

- Чукотский автономный округ

Государственное бюджетное учреждение ЧАО «Центр государственной кадастровой оценки и технического архива ЧАО»

<https://btigko87.ru/>

Что для этого необходимо?

- Подготовка Отчета об установлении рыночной стоимости.
- Подготовка заявления для обращения в БТИ на установление рыночной стоимости.

7. Оспаривание кадастровой стоимости в суде

Оспаривание кадастровой стоимости является одним из способов защиты своих нарушенных интересов в досудебном и судебном порядке.

Если кадастровая стоимость вашего объекта, по вашему мнению завышена, то вы оплачиваете не справедливые, а завышенные налоговые/арендные платежи.

Законодатель предусмотрел несколько способов защиты нарушенных прав.

- Оспаривание кадастровой стоимости через комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Для этого вам необходимо подготовить определенный перечень документов (отчет о рыночной стоимости, выписки из ЕГРН и др.), подать документы и ждать рассмотрения и решения комиссии. Обращение в комиссию, согласно ФЗ «О государственной кадастровой оценке» не является обязательным.
- Оспаривание кадастровой стоимости в судебном порядке. Для подачи искового заявления вам необходимо подготовить все необходимые документы (отчет, выписки из ЕГРН, сам иск, который должен соответствовать требованиям Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и др.).

Отмечу сразу, что после того, как вы подадите иск в суд, в обязательном порядке будет назначена судебная экспертиза. Несмотря на то, что назначение экспертизы отдано на усмотрение суда, ее назначают в 100 случаях из 100. Сразу будьте готовы к тому, что экспертиза может быть и отрицательная с максимальным понижением до 30%. А самое главное – стоимость экспертизы от 50 000 рублей и до бесконечности.

Так что у такого способа защиты своих прав есть огромные минусы.

8. Получение налоговой льготы на имущество

В соответствии с пунктом 3 статьи 346.1, пунктом 3 статьи 346.11 и пунктом 10 статьи 346.23 НК РФ применение индивидуальными предпринимателями системы налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей, упрощенной системы налогообложения, патентной системы налогообложения предусматривает их освобождение от уплаты налога на имущество физических лиц в отношении имущества, используемого в предпринимательской деятельности, за исключением обложения налогом на имущество физических лиц, включенных в перечень административно-деловых и торговых центров, определяемый в соответствии со статьей 378.2 НК РФ.

С 1 июля 2022 года в соответствии с частью 5 статьи 2 Федерального закона от 25.02.2022 № 17-ФЗ «О проведении эксперимента по установлению специального налогового режима «Автоматизированная упрощенная система налогообложения» применение индивидуальными предпринимателями указанного специального налогового режима предусматривает их освобождение от обязанности по уплате налога на имущество физических лиц в отношении имущества, используемого для предпринимательской деятельности (за исключением объектов налогообложения налогом на имущество физических лиц, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 НК РФ с учетом особенностей, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 НК РФ).

Уведомление о выбранных объектах налогообложения, в отношении которых предоставляется налоговая льгота, представляется налогоплательщиком в налоговый орган по своему выбору до 31 декабря года, являющегося налоговым периодом, начиная с которого в отношении указанных объектов применяется налоговая льгота.

Уведомление о выбранных объектах налогообложения может быть представлено через МФЦ, с которым налоговым органом заключено соглашение о возможности оказания соответствующей услуги.

Уведомление о выбранном объекте налогообложения рассматривается налоговым органом в течение 30 дней со дня его получения. В случае направления налоговым органом запроса в связи с отсутствием сведений, необходимых для рассмотрения уведомления о выбранном объекте налогообложения, руководитель (заместитель руководителя) налогового органа вправе продлить срок рассмотрения такого уведомления не более чем на 30 дней, уведомив об этом налогоплательщика.

При выявлении оснований, препятствующих предоставлению налоговой льготы в соответствии с уведомлением о выбранном объекте налогообложения, налоговый орган информирует об этом налогоплательщика.

Подробную информацию об установленных налоговых льготах можно узнать, воспользовавшись информационным ресурсом: «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам»

Порядок предоставления налоговых льгот

Убедившись, что налогоплательщик относится к категориям физических лиц, имеющих право на налоговую льготу, при этом льгота не учтена в полученном налоговом уведомлении или возникла впервые, целесообразно подать в любой налоговый орган заявление о предоставлении льготы по земельному налогу, налогу на имущество физических лиц по установленной форме.

Заявление о предоставлении налоговой льготы по земельному налогу, налогу на имущество физических лиц

Если заявление о предоставлении налоговой льготы направлялось в налоговый орган и в нём не указывалось на то, что льгота будет использована в ограниченный период, заново представлять заявление не требуется.

Подать заявление о предоставлении налоговой льготы в налоговый орган можно любым удобным способом:

- через «Личный кабинет налогоплательщика» (для пользователей Личного кабинета налогоплательщика);
- почтовым сообщением в налоговую инспекцию;
- путем личного обращения в любую налоговую инспекцию;
- через уполномоченный МФЦ, с которым налоговым органом заключено соглашение о возможности оказания соответствующей услуги.

Заявление о предоставлении налоговой льготы рассматривается налоговым органом в течение 30 дней со дня его получения.

В случае, если налоговым органом запрошены сведения, подтверждающие право налогоплательщика на налоговую льготу, у органов и иных лиц, у которых имеются эти сведения, то срок рассмотрения заявления может быть продлен, но не более чем на 30 дней. При этом налогоплательщик уведомляется о продлении срока рассмотрения заявления.

По результатам рассмотрения заявления налоговый орган направляет ответ налогоплательщику способом, указанным в заявлении, уведомление о предоставлении налоговой льготы, либо сообщение об отказе в предоставлении налоговой льготы с указанием оснований отказа.

В случае, если налогоплательщик, имеющий право на налоговую льготу не представил в налоговый орган заявление о предоставлении налоговой льготы или не сообщил об отказе применения налоговой льготы - налоговая льгота предоставляется на основании сведений, полученных налоговым

органом в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, начиная с налогового периода, в котором у налогоплательщика возникло право на налоговую льготу.

9. Оспаривание ставок аренды на земельные участки из земель государственной и муниципальной собственности.

Ставки аренды на землю должны соответствовать принципам экономической обоснованности, недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

Верховный суд Российской Федерации, рассматривая дело от 30 ноября 2017 №19-АПГ17-11 об обжаловании Решения Думы города Пятигорска от 19 декабря 2013 г. N 49-36 РД (далее также – Решение N 49-36 РД), дополнил пункт 7 Порядка подпунктом 17, устанавливающим ставку арендной платы в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов санаторно-курортного назначения в размере 11% кадастровой стоимости участка. По результатам рассмотрения судом, Решение Думы Пятигорска было отменено в части пунктов, которые обжаловались.

Вот, что указал Верховный Суд Российской Федерации в своем определении от 30 ноября 2017 №19-АПГ17-11: «Размер арендной платы должен быть дифференцирован исключительно по критериям, влияющим на доходность земельного участка, в том числе необходимо учитывать государственное регулирование тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на арендуемом земельном участке».

Мы занимались аналогичным делом в 2021 году в городе-курорте Анапа, когда ставки за аренду были увеличены. В обосновании заявления от предпринимателей было указано, что «город-курорт Анапа является

курортным городом и основной доход предпринимателей приходится на несколько месяцев – июнь, июль, август, и частично сентябрь, так как зависит от количества отдыхающих и их платежеспособности. Остальное время года город пустует. Этот фактор должен быть обязательно учтен.

Также доходность предпринимателей зависит и от погодных условий. В июле и августе 2021 г. курорт Анапа подвергся затоплению и большая часть предпринимателей еще не восстановила хозяйственную деятельность. Об этом говорят и новостные сайты, и средства массовой информации.

Таким образом, при принятии Решения не было учтено, что размер арендной платы должен быть дифференцирован исключительно по критериям, влияющим на доходность земельного участка»

Все эти доводы были приняты во внимание и ставки пересмотрели.

Следует отметить, что согласно статье 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Согласно статье 39.7 ЗК РФ порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности устанавливается органом местного самоуправления.

От чего зависит размер арендной платы?

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Постановлением N 582 предусмотрено, что размер арендной платы определяется, в том числе исходя из принципа экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в определении от 11 мая 2004 г. N 209-О, при отсутствии единых правил орган местного самоуправления обязан осуществлять дифференциацию ставок земельного налога, который имеет сходную с арендной платой правовую природу в силу положений статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, не произвольно, а в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом города, то есть, основываясь на анализе и оценке экономических, природных и иных факторов, влияющих, в том числе на уровень доходности земельного участка по местоположению и зонам различной градостроительной ценности территории.

С учетом схожести правового регулирования данный подход применяется и к вопросам установления базовых ставок арендной платы за землю, находящуюся в муниципальной, государственной собственности или в отношении которой государственная собственность не разграничена.

Соблюдение принципа экономической обоснованности компетентным государственным или муниципальным органом должно быть доказано путем представления соответствующих расчетов (показывающих доходность земельных участков), а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков и документов, непосредственно подтверждающих проведение расчета величины базовой ставки.

Вернемся к делу в городе-курорте Анапа. «В решении Совета муниципального образования город-курорт Анапа № 164» сказано, что пересмотр ставки аренды связан «со значительным снижением кадастровой стоимости земельных участков из состава земель населенных пунктов».

Однако экономического обоснования необходимости устанавливать повышенную ставку арендной платы никто из депутатов не приводит.

Из анализа Решения об увеличении арендных ставок видно, что основной целью увеличения ставок арендной платы за земельные участки является выравнивание стоимости аренды и кадастровой стоимости.

В Решении указано «значительное снижение кадастровой стоимости», однако анализа того, занижена или завышена кадастровая стоимость - нет. После переоценки 2020 года земельных участков практически у всех предпринимателей кадастровая стоимость возросла, об этом свидетельствуют многочисленные обращения в судебные инстанции Краснодарского краевого суда.

Самое главное, что при принятии Решения нет экономического обоснования завышения кадастровой стоимости, ставка арендной платы определена без анализа и оценки доходности земельных участков соответствующей категории.

Как указал Верховный Суд Российской Федерации в своем определении от 30 ноября 2017 №19-АПГ17-11, «экономическая обоснованность размера арендной платы предполагает учет не только объема планируемых поступлений в бюджет от сдачи имущества в аренду, но и анализ, оценку экономических, природных и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка».

Советом муниципального образования город-курорт Анапа при принятии Решения № 164 этого сделано не было.

Поэтому, если считаете, что ставки аренды завышены и нарушают ваши права, то законодательство дает возможности свои права защитить.

Оптимизация расходов на оплату налогов на имущество и получение налоговых льгот в 12 отраслях бизнеса

За 10 лет работы и помощи малому и среднему бизнесу, нами был проведен анализ того, представители каких сфер деятельности чаще всего обращаются за помощью. В соответствии с этим выделены были основные закономерности и проблемы в каждой отрасли.

Оптимизация расходов на имущество по нашему опыту возможна в следующих отраслях:

1. Оптимизация расходов на имущество, которое не используется (объект пустой, нет арендаторов, ремонт).
2. Оптимизация расходов на объекты в цоколях, подвалах и первых этажах многоэтажек.
3. Оптимизация расходов на объекты средств размещения: гостиницы, гостевые дома, отели.
4. Оптимизация расходов на объекты автомобильной сфера: СТО, автомойки, автоцентры, автосалоны.
5. Оптимизация расходов на объекты общественного питания: рестораны, кафе, караоке, ночные клубы.
6. Оптимизация расходов на имущество, используемое под магазины и торговые центры.
7. Оптимизация расходов на объекты, используемые под офисные и бизнес-центры.
8. Оптимизация расходов на объекты бьюти-индустрии: салоны красоты, спа-центры.
9. Оптимизация расходов на объекты сферы производства и строительства
10. Оптимизация расходов на имущество сферы медицина и спорт: стоматология, медцентры, фитнес-центры.

11. Оптимизация расходов на объекты сферы бытового обслуживания.
12. Оптимизация расходов вспомогательных помещений, в том числе мест общего пользования: лестничные клетки, лестницы, крыши, подвалы.

Оптимизация расходов на имущество, которое не используется (объект пустой, нет арендаторов, ремонт)

Проблемы, которые встречаются чаще всего:


- завышенная кадастровая стоимость;
- не учтено, когда делался ремонт, лестницы, коммуникации;
- не учитывается вид деятельности, под который используется объект;
- завышенные ставки, вместо 0,5% – до 2%.

Примеры решения

Пример 1.

Клиент г. Анапа, ул. Лермонтова, 80 а	
<p>По документам магазин, но объект не использовался.</p> <p>Наши специалисты подали документы на оспаривание налоговой ставки. В результате налоговая ставка была снижена в 4 раза.</p> <p>Экономия в год составила 250 000 рублей.</p>	

Пример 2.

Клиент г. Новороссийск, ул. Карла Маркса, 23	
<p>Помещение не используется, делается ремонт. Подали уточняющие документы по лестничным клеткам, по коммуникациям.</p> <p>Экономия в год составила 60 000 рублей.</p>	

Оптимизация расходов на объекты в цоколях, подвалах и первые этажи многоэтажек.

Проблемы, которые встречаются чаще всего:

- завышенная кадастровая стоимость;
- не учтено местоположение объекта;
- не учитывается вид деятельности, под который используется объект;
- завышенные ставки, вместо 0,5% – до 2%.

Примеры решения

Пример 1.

Клиент г. Анапа, Анапское шоссе 1г

Объект находится в цокольном этаже многоэтажного жилого дома. Фактически используется как детский центр, должен облагаться ставкой 0,5%.

Департаментом имущественных отношений ставка была рассчитана как для магазина и составила 2%.

Нами была оспорена ставка.

Экономия в год составила 150 000 рублей. Экономия за четыре года – 600 000 рублей.



Оптимизация расходов на объекты средств размещения – гостиницы, гостевые дома, пансионаты

Проблемы, которые встречаются чаще всего:

- завышенная кадастровая стоимость;
- не учитывается вид деятельности, под который используется объект;
- не учитываются площади вспомогательных помещений (баня, кафе, столовая) и сфера из использования;
- завышенные ставки, вместо 0,5% – до 2%.

Примеры решения

Пример 1.

Клиент г. Геленджик, Туристическая, 4.	
<p>Объект используется в туристической деятельности. Были уточнены материалы стен, площадь лестниц.</p> <p>В результате кадастровая стоимость была снижена на 25%.</p> <p>Экономия в год составила 130 000 рублей.</p> <p>Экономия за два года – 260 000 рублей.</p>	

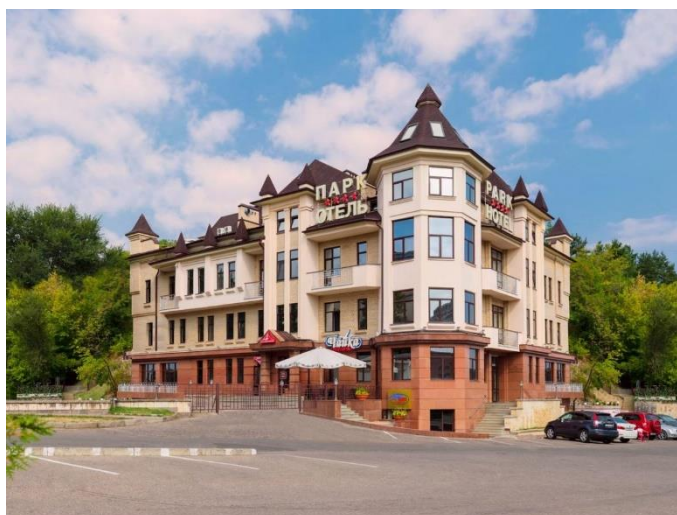
Пример 2.

Клиент г. Кисловодск, пр. Первомайский, 2.

Объект используется в туристической деятельности. Были уточнены данные по фактическому использованию и площадь столовой для проживающих в гостинице.

Экономия в год составила 540 000 рублей.

Экономия за два года – 1 080 000 рублей.



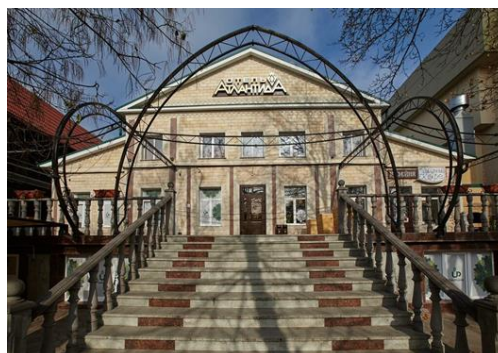
Пример 3.

Клиент г. Ессентуки, ул. Кисловодская, 12.

Объект используется в туристической деятельности. Были уточнены данные по фактическому использованию и площадь бани для проживающих в гостинице.

Экономия в год составила 600 000 рублей.

Экономия за два года – 1 200 000 рублей.



Оптимизация расходов на объекты автомобильной сфера – сто, автомойки, автоцентры, продажа авто

Проблемы, которые встречаются чаще всего:

- завышенная кадастровая стоимость;
- не учитывается вид деятельности, под который используется объект;
- не учитываются коммуникации, материалы стен, год постройки;
- завышенные ставки, вместо 0,5% – до 2%.

Примеры решения

Пример 1.

Клиент г. Ставрополь, СНТ Росгипрозем.	
<p>Объект используется для хранения автотранспортных средств. Были уточнены материалы стен, год ввода в эксплуатацию. В результате кадастровая стоимость была снижена на 52%.</p> <p>Экономия в год составила 320 000 рублей.</p> <p>Экономия за три года – 960 000 рублей.</p>	

Пример 2.

Клиент г. Анапа, ул. Астраханская, 102 ж.

Объект используется для хранения автотранспорта. Были уточнены данные по фактическому использованию и площадь станции технического обслуживания.

Экономия в год составила 100 000 рублей.

Экономия за три года – 300 000 рублей.



Оптимизация расходов на объекты общественного питания – рестораны, кафе, караоке, ночные клубы

Проблемы, которые встречаются чаще всего:

- завышенная кадастровая стоимость;
- не учитываются лестницы, коммуникации, материалы стен, площадь, этажность;
- привязка объекта к земельному участку;
- фактическое использование.

Примеры решения

Пример 1.

Клиент г. Новороссийск, ул. Набережная Адмирала Серебрякова, 47 а.	
<p>Объект используется как ресторан. Была уточнена общая площадь объекта, лестничные пролеты. В результате кадастровая стоимость была снижена на 32%.</p> <p>Экономия в год составила 140 000 рублей.</p> <p>Экономия за три года – 420 000 рублей.</p>	

Пример 2.

Клиент г. Ставрополь ул. Серова, 281.

Объект используется как ресторан. Была уточнена этажность, материалы стен, лестничные пролеты. В результате кадастровая стоимость была снижена на 43 %.

Экономия в год составила 860 000 рублей.

Экономия за три года – 2 580 000 рублей.



Оптимизация расходов на имущество, используемое под магазины и торговые центры

Проблемы, которые встречаются чаще всего:

- завышенная кадастровая стоимость;
- не учитываются лестницы, коммуникации, материалы стен, площади, этажность;
- привязка к земельному участку;
- не учитываются подвалы и цокольные этажи.

Примеры решения

Пример 1.

Клиент г. Минеральные Воды, пр. 22 Партсъезда, 135/2.

Объект используется как продовольственный магазин. Были уточнены материалы стен, этажность, лестничные пролеты. В результате кадастровая стоимость была снижена на 52%.

Экономия в год составила 242 000 рублей.

Экономия за три года – 726 000 рублей.



Пример 2.

Клиент г. Ессентуки, ул. Октябрьская, 450/1.

Объект используется как магазин.
Были уточнены материалы стен,
этажность, лестничные пролеты. В
результате кадастровая стоимость
была снижена на 29%.

**Экономия в год составила
194 000 рублей.**

**Экономия за три года –
582 000 рублей.**



Оптимизация расходов на объекты, используемые под офисные и бизнес центры

Проблемы, которые встречаются чаще всего:

- завышенная кадастровая стоимость;
- не учитываются лестницы, коммуникации, материалы стен, площади, этажность;
- не учитываются помещения и интересы каждого собственника;
- не учитываются места общего пользования;
- не учитываются подвалы и цокольные этажи;
- не учитывается вид деятельности, под который используется объект;
- завышенные ставки, вместо 0,5% – до 2%.

Примеры решения

Пример 1.

Клиент г. Новороссийск, ул. Советов, 55.	
<p>Объект по документам торгово-офисный центр. Фактически поделен между несколькими собственниками и каждый использует самостоятельно. Были поданы документы на места общего пользования – лестничные пролеты, подвал. В результате работы расходы были снижены в 2 раза.</p> <p>Экономия для собственников различная, от 50 000 до 700 000 рублей в год, в зависимости от площади помещения.</p>	

Пример 2.

Клиент г. Новороссийск, ул. Котанова, 6.

Объект по документам
торгово-офисный центр,

Были поданы документы на
места общего пользования –
лестничные пролеты, подвал и
уточнена этажность. В
результате кадастровая
стоимость была снижена на
37%.

**Экономия в год составила 1
240 000 рублей.**

**Экономия за два года – 2 480
000 рублей.**



Оптимизация расходов на объекты бьюти-индустрии – салоны красоты, спа центры.

Проблемы, которые встречаются чаще всего:

- завышенная кадастровая стоимость;
- не учитываются материалы стен, площади, этажность;
- не учитывается вид деятельности, под который используется объект;
- завышенные ставки вместо 0,5% – до 2%.

Примеры решения

Пример 1.

Клиент г. Новороссийск, ул. Видова, 169.

Объект используется как салон красоты и магазин. Были поданы документы по этажности и подвалу. В результате кадастровая стоимость была снижена на 25 %.

Экономия в год составила 110 000 рублей.

Экономия за три года – 330 000 рублей.



Пример 2.

Клиент с. Кабардинка, Автомагистраль «Дон»

Используется Гостиничный комплекс со СПА - салоном. Были поданы документы по материалам стен, фактическому использованию. В результате кадастровая стоимость была снижена на 51 %.

Экономия в год составила 57 000 рублей.

Экономия за три года – 171 000 рублей.



Оптимизация расходов на имущество сферы медицина и спорт – стоматология, медицинские центры, фитнес-центры

Проблемы, которые встречаются чаще всего:

- завышенная кадастровая стоимость;
- не учитывается вид деятельности, под который используется объект;
- не учитываются лестницы, коммуникации, материалы стен, площади, этажность;
- завышенные ставки, вместо 0,5% – до 2%.

Примеры решения

Пример 1.

Клиент г. Ессентуки, ул. Интернациональная, 35.

Объект используется как фитнес центр. Было уточнено фактическое использование.

Экономия в год составила 254 000 рублей.

Экономия за два года – 508 000 рублей.



Пример 2.

Клиент г. Новороссийск, ул. Луначарского, 25 а.

Объект фактически используется как центр спортивной гимнастики. Были уточнены материалы стен, фактическое использование, коммуникации.

Экономия в год составила 350 000 рублей.

Экономия за два года –1 050 000 рублей.



Оптимизация расходов на объекты сферы бытового обслуживания

Проблемы, которые встречаются чаще всего:

- завышенная кадастровая стоимость;
- не учитывается вид деятельности, под который используется объект;
- не учитываются лестницы, коммуникации, материалы стен, площади, этажность;
- завышенные ставки, вместо 0,5% – до 2%.

Примеры решения

Пример 1.

Клиент г. Ессентуки, сквер железнодорожного вокзала

Объект используется как сдача в аренду под услуги, в том числе бытовое обслуживание. Было уточнено фактическое использование, выделены лестницы в результате снижение расходов на 31%.

Экономия в год составила 120 000 рублей.

Экономия за два года –360 000 рублей.



Пример 2.

Клиент Северский район, пгт. Афипский.

Объект нежилое здание, сдача в аренду под магазин и различные бытовые услуги.

Были уточнены: год постройки, фактическое использование, материалы стен, коммуникации. В результате работы снижение расходов на 55%.

Экономия в год составила 200 000 рублей.

Экономия за два года – 600 000 рублей.




Оптимизация расходов на объекты сферы производства и строительства

Проблемы, которые встречаются чаще всего:

- завышенная кадастровая стоимость;
- не учитывается вид деятельности, под который используется объект;
- не учитываются лестницы, коммуникации, материалы стен, площади, этажность;
- завышенные ставки, вместо 0,5% – до 2%.

Примеры решения

Пример 1.

Клиент г. Славянск-на-Кубани ул. Красная, 156-а.	
<p>Объект используется как производственное здание. Было уточнено фактическое использование.</p> <p>Экономия в год составила 420 000 рублей.</p> <p>Экономия за два года – 1 260 000 рублей.</p>	

Пример 2.

Клиент г. Новороссийск, ул. Луначарского 25-б.

Объект используется как склад.
Были уточнены материалы стен,
фактическое использование,
коммуникации. В результате
кадастровая стоимость была
снижена на 37%.

**Экономия в год составила 50 000
рублей.**

**Экономия за два года –
150 000 рублей.**



Оптимизация расходов вспомогательных помещений, в том числе мест общего пользования – лестничные клетки, лестницы, крыши, подвалы.

Проблемы, которые встречаются чаще всего:

- завышенная кадастровая стоимость;
- не учитывается вид деятельности, под который используется объект;
- не учитываются коммуникации, материалы стен, площади, этажность;
- завышенные ставки, вместо 0,5% – до 2%.

Примеры решения

Пример 1.

Клиент г. Новороссийск, ул. Набережная Адмирала Серебрякова, 7-а.

Объект используется фактически как крыша. Подали документы, было уточнено фактическое использование, коммуникации, отсутствие стен. Снижение расходов на 61%.

Экономия в год составила 70 000 рублей.

Экономия за три года – 210 000 рублей.



Пример 2.

Клиент г. Ставрополь, ул. 45 Параллель, 5/6.

Объект фактически подвал. Были уточнены: год постройки, фактическое использование, материалы стен, отсутствие коммуникаций. В результате работы снижение расходов на 37%.

Экономия в год составила 55 000 рублей.

Экономия за три года – 165 000 рублей.



Пример 3.

Клиент г. Новороссийск, ул. Советов 55.

Помещение фактически лестничные клетки. Учитывались как офисы. Подготовлены документы, уточнено фактическое использование.

Экономия в год составила 240 000 рублей.

Экономия за два года – 480 000 рублей.



Часто встречающиеся вопросы от клиентов с 2016 по 2022 год

- *Подскажите, у меня в собственности есть здание кафе, которое не используется вообще, но объект попал в перечень объектов, которые обязаны платить от кадастровой стоимости. Теперь я должен платить увеличенный налог за здание, которое не эксплуатируется. Можно ли исключить мой объект из перечня?*
- ✓ Пока Ваш объект недвижимости в Росреестре будет числиться как здание кафе, он будет находиться в Перечне объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость.
- *У меня есть объект в Благовещенке, который используется в летнее время для размещения отдыхающих, но по документам здание и земля – мелкооптовый магазин. Есть ли возможность исключить данный объект из перечня объектов, которые обязаны платить от кадастровой стоимости и тем самым снизить сумму налога?*
- ✓ Для того чтобы исключить Ваш объект из Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, вам необходимо привести в соответствии техническую и землеустроительную документацию в соответствии с фактическим использованием.
- *Что такое перечень объектов, налоговая база которых определяется как кадастровая стоимость?*
- ✓ Перечень объектов, налоговая база которых определяется как кадастровая стоимость – это список зданий и помещений, которые перечислены

уполномоченным органом субъекта Российской Федерации и подходят под признаки, предусмотренные ст. 378.2 НК РФ. Уплата налогов на имущество производится от кадастровой стоимости.

- *На основании чего включают в перечень объектов, которые платят от кадастровой стоимости?*
- ✓ Перечень утверждает уполномоченный орган субъекта Российской Федерации на основании технической документации, сведений из ЕГРН и установления фактического использования объекта недвижимости.

- *Почему 30 дней на подачу замечаний? Я в 2017 подавал документы на комиссию намного позже, после 30 дней без суда. Разве сейчас после 30 дней нельзя подать документы на комиссию без суда?*
- ✓ Комиссия – это совсем другое, в нее подают после утверждения отчета, а замечания до утверждения отчета в период переоценки в соответствии со ст. 14 ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

- *Пересчет сумм ранее исчисленных налогов для налогоплательщиков – физических лиц будет осуществляться не более чем за три налоговых периода. В соответствии со ст.55 НК. РФ срок налогового периода индивидуально?*
- ✓ С 1 января 2019 года вступают в силу изменения в Федеральный закон от 03.08.2018 г. № 334-ФЗ «О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации», в соответствии с изменениями перерасчет и делается за три налоговых периода.

➤ *Замечания на отчет когда подаются? Куда подаются? Что должны содержать?*

✓ В соответствии со ст. 14 ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в случае соответствия проекта отчета требованиям к отчету орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня окончания его проверки размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения и материалы, содержащиеся в проекте отчета, в объеме, предусмотренном порядком ведения фонда данных государственной кадастровой оценки, а также сведения о месте размещения проекта отчета на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на тридцать календарных дней для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости (далее – замечания к проекту отчета).

Замечания подаются в бюджетное учреждение, которое подготовило промежуточный отчет.

Замечание к промежуточным отчетным документам наряду с изложением его сути должно содержать:

1) фамилию, имя и отчество (последнее – при наличии) физического лица, полное наименование юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, представившего замечание к проекту отчета;

2) кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости которого представляется замечание к проекту отчета, если замечание относится к конкретному объекту недвижимости;

3) указание на номера страниц (разделов) проекта отчета, к которым представляется замечание (при необходимости). В замечаниях к промежуточным отчетным документам могут содержаться приложения (документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при

определении кадастровой стоимости, а также декларация о характеристиках объекта недвижимости).

- *На основании ст. 378.2 пункта 2 ст.403 НК РФ сведения об измененной стоимости будут учитываться при определении налоговой базы начиная с даты начала применения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания – не совсем понятно формулировка?*
- ✓ В приказе об утверждении результатов кадастровой стоимости указывают, с какого периода она применяется. По практике обычно с 1 января года следующего за годом, в котором была проведена оценка.
- *У нашего объекта кадастровая стоимость выросла после того, как они поменяли назначение, спрашивают почему так?*
- ✓ Скорее всего им поставили повышенный удельный показатель при изменении назначения. Необходимо уточнить, какие виды разрешенного использования необходимы, какие внесены в Росреестр.

Мы постарались обозначить общие вопросы, которые волнуют большую часть клиентов. Если у вас есть вопрос, который не освещен или возникли вопросы, просьба писать нам на электронную почту info@fzkadastr.ru или звонить по телефону +7(918)6952121.