



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЗАКРЫТОГО  
АДМИНИСТРАТИВНО-  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДА ЗАОЗЕРСКА  
МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ  
(АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЗАТО ГОРОДА ЗАОЗЕРСКА)**

Школьный переулок, д. 1, город Заозерск,  
Мурманская область, 184310. Тел. (81556) 3-15-00.  
Факс (81556) 3-15-01. Тел/факс (81556) 3-15-02.  
e-mail: [zaozadm@zatozaozersk.ru](mailto:zaozadm@zatozaozersk.ru)  
ОКПО 22619450, ОГРН 1025100805091,  
ИНН/КПП 5115300144/511501001

№ \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**«Многофункциональный центр  
предоставления государственных  
и муниципальных услуг ЗАТО  
города Заозерска»**

---

Пер. Школьный, д. 1, г. Заозерск,  
Мурманская область, 184310

Администрация ЗАТО города Заозерска направляет в Ваш адрес для размещения на сайте информацию, предоставленную филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Мурманской области.

Приложение: на 3 л. в 1 экз (направлено в электронном виде).

С уважением,  
Глава администрации  
ЗАТО города Заозерска

В.М. Урошлев

## **Анализ оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости в Мурманской области в 2015-2016 гг.**

С 1 января 2015 года вступили в силу положения "Налогового кодекса Российской Федерации" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (далее – НК РФ), устанавливающие новый порядок исчисления и уплаты налога на имущество физических лиц. Одним из главных изменений, введенных главой 32 НК РФ, является переход к исчислению налога на имущество не из инвентаризационной, а из кадастровой (максимально приближенной к рыночной) стоимости имущества.

Однако, данное новшество для собственников недвижимости, находящейся на территории Мурманской области, пока неактуально, так как региональным правительством на сегодняшний день не утвержден порядок определения кадастровой стоимости имущества, а также не установлена единая дата, с которой на территории Мурманской области налоговая база по налогу на имущество должна определяться исходя из кадастровой стоимости.

Поэтому за налоговый период 2015 года налог на имущество физических лиц сотрудниками налоговой инспекции, как и ранее, будет исчисляться исходя из инвентаризационной стоимости объектов, с применением "старых" налоговых ставок, установленных местными органами власти.

Стоит отметить, что согласно ст. 402 НК РФ, начиная с 1 января 2020 года определение налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения производиться не будет.

Исходя из норм Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), понятие кадастровой стоимости объекта недвижимости включает:

- стоимость, установленную в результате проведения государственной кадастровой оценки земель (массовая оценка);

- стоимость, установленную в результате рассмотрения споров о результатах ее определения (в судебном порядке либо в Комиссии по рассмотрению споров);

- стоимость, определенную в случаях, предусмотренных ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности (при внесении в Государственный кадастр недвижимости нового объекта недвижимости; при изменении разрешенного использования или категории земельного участка; при изменении площади объекта недвижимости; при изменении назначения здания или помещения, влекущих за собой необходимость определения кадастровой стоимости объекта недвижимости). При этом методика определения стоимости основывается на применении средних удельных показателей кадастровой стоимости, которые были установлены в процессе массовой оценки и утверждены постановлениями Правительства Мурманской области по видам объектов недвижимости и категориям земель.

Как следует из содержания п.п. 1, 5 ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 1 ст. 390 и п. 1 ст. 391 Налогового кодекса Российской Федерации, кадастровая стоимость земельного участка устанавливается, прежде всего, для

целей налогообложения, поскольку налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения, по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Завышенная кадастровая стоимость объектов недвижимости по сравнению с их рыночной стоимостью ведет к неправомерному увеличению земельного налога, что напрямую затрагивает права и законные интересы физических и юридических лиц. Согласно ст. 3 п. 3 НК РФ налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Недопустимы налоги и сборы, препятствующие реализации гражданами своих конституционных прав.

Закон об оценочной деятельности дает право гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти и местного самоуправления в случаях, если кадастровая стоимость затрагивает их права и обязанности, оспорить величину кадастровой стоимости принадлежащих им объектов.

Споры о кадастровой стоимости рассматриваются в суде и в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, которая действует при Управлении Росреестра по Мурманской области (далее – Комиссия).

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в Комиссию не является обязательным.

Большинство споров о кадастровой стоимости основывается на установлении рыночной стоимости земельных участков. За период 2015 года вынесено 31 судебное решение по вопросам определения кадастровой стоимости, из них 22 судебных решения, вынесены в пользу заявителей.

По сравнению 2014 годом количество судебных исков об оспаривании кадастровой стоимости существенно сократилось. Это связано с изменением процедуры оспаривания кадастровой стоимости. Федеральным законом от 21.07.2014 № 225-ФЗ внесены изменения в Закон об оценочной деятельности, согласно которым для юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления вводится обязательная процедура досудебного оспаривания кадастровой стоимости в Комиссии. Только в случае отклонения Комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости указанные лица и органы имеют право обратиться с суд

В 2015 году в Комиссию поступило 327 заявлений, все из которых поданы по основанию «установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость». Заявлений по основанию «недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости» в Комиссию не поступало.

Суммарная оспариваемая кадастровая стоимость объектов недвижимости, в отношении которых в 2015 году Комиссией принято 171 положительное решение составляла 8 763 878 671 руб.

Установленная в результате оспаривания суммарная рыночная стоимость (кадастровая стоимость, установленная в размере рыночной) объектов

недвижимости, в отношении которых в 2015 году Комиссией принято 171 положительное решение, составила 960 206 761 руб.

В 1-м полугодии 2016 года Комиссией рассмотрено 97 заявлений о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости, поданных по основанию установления рыночной стоимости. В пользу заявителей принято 74 решения, 23 решения – об отклонении заявлений.

Суммарная кадастровая стоимость объектов недвижимости до оспаривания составляла 4 539 649 210 руб., суммарная кадастровая стоимость объектов недвижимости, установленная в размере рыночной в результате оспаривания - 1 043 448 094 руб.