



Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

г. Барнаул
24 мая 2019 года

Пресс-релиз

Вся правда о дачах.

*В последние недели интерес к ситуации с дачными постройками продолжает расти. Заголовки первых колонок СМИ — тому прямое свидетельство. Так ли страшны произошедшие изменения и стоит ли спешно продавать свою дачу? Что можно строить на садовых участках? Как определяется стоимость дачи? Нужно ли платить налог за теплицы? На эти и другие вопросы жителей края отвечает **заместитель директора Кадастровой палаты по Алтайскому краю Ольга Мазурова.***

- Я слышал, что с этого года меняется исчисление налога на недвижимость. Что меняется?

- С точки зрения исчисления налога на имущество физических лиц и земельного налога в 2019 году ничего не изменилось. А вот с 1 января 2020 года, в соответствии с законом Алтайского края 97-ЗС, налог на имущество физических лиц будет исчисляться исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости.

То есть, базой для расчета налога будет величина кадастровой стоимости объекта недвижимости. Кадастровая стоимость для уже существующих объектов определяется при проведении государственной кадастровой оценки (ГКО). Для новых объектов, которые будут построены после завершения ГКО, такая стоимость будет рассчитываться дополнительно, по специальным методикам.

Согласно 237-му Федеральному закону от 3 июля 2016 года «О государственной кадастровой оценке» государственная кадастровая оценка объектов недвижимости, проводимая в текущем году, вступит в силу в следующем году.

В этом году проводится государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности и объектов капитального строительства. Проводит оценку «Алтайский центр недвижимости и государственной кадастровой оценки».

То есть, в нашей ситуации, результаты оценки земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности и объектов капитального строительства будет применяться с 01 января 2020 года. Поэтому налоговые уведомления по новой кадастровой оценке люди получают в 2021 году. И то только на садовые и огородные участки, расположенные на землях сельхозназначения, а также на объекты капитального строительства.

Причем, согласно Налоговому кодексу, налогом на имущество физических лиц облагаются только те хозяйственные постройки, сведения о которых представлены в налоговые органы органами Росреестра из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) или БТИ.

- У меня в собственности дачный участок. Теперь такого понятия в законе нет. Нужно ли мне менять документы?

В соответствии с ранее действовавшим 66-м Федеральным Законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» предусматривалось три вида земельных участков: садовые, огородные и дачные.

По сути указанные виды земельных участков отличались только объектами капитального строительства, которые могли на них размещаться. Так, на садовом участке возможно было размещение жилого строения, на дачном земельном участке допускалось возведение как жилого строения, так и жилого дома.

Действующий с 1 января 2019 года новый Закон понятие «дачный участок» упразднил. Садовый участок «включил» в себя ранее существующее понятие «дачного участка». Однако в повседневной жизни эти названия по-прежнему используются как синонимы. По новому Закону садовый земельный участок допускает размещение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Огородный земельный участок предназначается для отдыха и выращивания гражданами различных сельскохозяйственных культур. На нем можно размещать только хозяйственные постройки для хранения инвентаря и урожая, не являющиеся объектами недвижимости. Строить жилые дома на таких участках нельзя.

Зарегистрированные права на дачные участки переоформлять не надо, равно как и получать новые документы. Ведь закон обратной силы не имеет. Все ранее зарегистрированные права и оформленные документы действительны.

- Когда будет определена кадастровая стоимость дачных участков? Где посмотреть – во сколько оценили мою дачу?

- Кадастровая стоимость садовых участков, расположенных на землях сельхозназначения, должна быть определена в этом году. Результаты государственной кадастровой оценки будут утверждены к концу 2019 года, а применяться она будет с 1 января 2020 года.

Также существуют дачи, расположенные на землях населенных пунктов. Кадастровую оценку этих земель планируется провести в 2020-2021 годах.

Узнать, во сколько оценили земельный участок или другой объект недвижимости достаточно просто. Согласно 237-мому Федеральному закону кадастровую стоимость объекта можно посмотреть в отчетах о результатах кадастровой оценки. Размещаются они в фонде данных государственной оценки на сайте Росреестра. Там же есть специальный раздел «Кадастровая оценка», где содержится полная и разнообразная информация на тему кадастровой стоимости: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/>.

После утверждения результатов кадастровой оценки сведения о кадастровой стоимости объектов будут внесены в Единый государственный реестр

недвижимости (ЕГРН). Узнать информацию о кадастровой стоимости своей загородной недвижимости можно с помощью сервисов «Справочная информация по объектам недвижимости онлайн» и «Публичная кадастровая карта» на сайте Росреестра. Кроме того, можно сделать соответствующий запрос через МФЦ или все тот же портал Росреестра. В этом случае Кадастровая палата предоставит выписку о кадастровой стоимости. Такие сведения бесплатны.

Сведения о действующей в настоящее время кадастровой оценке земель можно посмотреть в Постановлении № 630 от 07.11.2011 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих и огороднических объединений и земель особо охраняемых территорий и объектов Алтайского края».

- От чего зависит величина кадастровой стоимости?

- На величину кадастровой стоимости земельного участка влияет категория земель, к которой он относится; вид разрешенного использования — это то, для чего участок используется, что на нем можно делать; и его площадь.

На кадастровую стоимость объекта капитального строительства, то есть домов, квартир, гаражей и других капитальных строений, влияет вид объекта, его назначение и площадь.

Кроме того, оценщиками учитываются и другие факторы. Например, наличие инженерных коммуникаций, транспортной и социальной инфраструктуры, местоположение, а для объектов капитального строительства – ещё и год постройки, материал стен.

Следует отметить, что кадастровая стоимость — это не налог, это база для исчисления налога. Налог определяется путем умножения кадастровой стоимости на установленные нормативными документами налоговые ставки.

- Как определяется – капитальное строение на даче или нет?

Признаки капитальности объекта заложены различными нормативными документами. Для разных видов объектов они могут различаться.

Главным отличительным признаком капитального строения является наличие фундамента. Именно он выступает своеобразной связью с земельным участком.

Исходя из особенностей строения, таких как: наличие фундамента и подведенные подземные коммуникации, материал стен, связанность конструктивных элементов с фундаментом, срок предполагаемой эксплуатации и т.д., определяется, является ли оно — в том числе теплица и сарай — объектом капитального строительства.

Важно то, что все объекты капитального строительства являются объектами недвижимости, то есть их перемещение без ущерба их назначению невозможно.

- На моем участке расположены неоформленные теплица и сарай. Надо ли их регистрировать? Могут ли на меня наложить штраф?

В соответствии с законодательством кадастровый учет и регистрация прав носят заявительный характер. Это означает, что закон не обязывает граждан оформлять принадлежащие им объекты недвижимости. Проведение этих процедур возможно только по желанию их владельцев.

Таким образом, владелец хозпостройки сам определяет, нужно ему обращаться в органы Росреестра для ее регистрации в качестве недвижимости в ЕГРН или нет.

При этом важно, что для проведения кадастрового учета и регистрации прав на постройку она должна отвечать признакам недвижимости: быть прочно связана с землей, и ее перемещение невозможно без несоразмерного ущерба ее назначению.

Хозпостройки, которые не относятся к недвижимости, а также объекты движимого имущества в ЕГРН не регистрируются, налогом на имущество не облагаются. Речь идет о не имеющих капитального фундамента теплицах, сборно-разборных хозблоках, бытовках, навесах, некапитальных временных строениях и т.п.

Соответственно, штрафы за то, что постройка не стоит на кадастровом учете, законом не предусмотрены.

Штраф может быть наложен госземинспектором, если садовый участок используется не по назначению, т.е. отличается от предусмотренных установленным видом разрешенного использования. Например, на нем располагаются объекты для предпринимательской деятельности — магазин, автомастерская и пр. Здесь речь идет о нарушениях земельного законодательства.

Граждане, отдыхающие на своем участке и построившие для этих целей летний дом, сарай для инвентаря и теплицу, и выращивающим овощи на грядках, могут не волноваться.

Садоводам, которые думают, стоит ли ставить свой объект, имеющий все признаки недвижимости, на кадастровый учет, и регистрировать права на него можно дать совет. Учет и регистрация прав — не только налоговое бремя, но и возможность его подарить, продать, завещать по наследству, заложить в ипотеку, застраховать, защитить от посягательств, получить компенсацию в случае изъятия для государственных нужд, подвести к построенному дому свет, воду и газ, прописаться в нем. Кадастровый паспорт объекта недвижимости по функциональности можно сравнить с паспортом гражданина.

- До какого года будет действовать дачная амнистия? Как можно узаконить все постройки?

В настоящее время нормативно-правовой акт, продляющий упрощенный порядок оформления жилых и садовых домов — так называемую дачную амнистию, - не опубликован.

После официального продления дачной амнистии осуществить постановку на кадастровый учет и зарегистрировать права на жилые и садовые дома будет возможно, как и ранее, без применения сложного уведомительного порядка. Для этого будет достаточно представить технический план здания и декларацию об объекте недвижимости. При этом декларацию заполняет собственник земельного участка, на котором расположены дом или строение, а технический план готовит кадастровый инженер.

- Сколько стоит размежевать участки? Сколько участков в Барнауле не прошли межевание? Сколько по краю?

По данным Единого государственного реестра объектов недвижимости на 1

мая в Барнауле и прилегающих территориях чуть более 90 тысяч земельных участков с межевой информацией и установленными границами. Всего в Барнауле и пригороде более 102 тысяч земельных участков. В Алтайском крае более 820 тысяч участков с межевой информацией при общем количестве около 1 миллиона 175 тысяч. То есть, почти 90 % земельных участков в Барнауле и более 70% в крае имеют установленные границы и координаты. Эта информация актуальна для всех земельных участков — без отнесения к конкретному виду разрешенного использования и категории земель, т.е. не только для садовых и огородных.

Стоимость работ по определению границ земельного участка определяется заказчиком и исполнителем кадастровых работ — кадастровым инженером, так как это сфера гражданско-правовых отношений. Однако в крае установлены предельные максимальные цены на выполнение кадастровых работ. Причем для разных видов участков эти расценки будут отличаться.

Поэтому для каждого конкретного участка стоимость лучше уточнять у кадастрового инженера.

Найти и выбрать подрядчика можно с помощью сайта Росреестра. Там есть специальный сервис - государственный реестр кадастровых инженеров. Кроме того, сведения о кадастровых инженерах содержатся в реестрах членов саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, публикуемых на их официальных сайтах.

Сроки проведения работ также определяются заказчиком и кадастровым инженером. Однако фактически сроки подготовки межевого плана без согласования границ участка с соседями обычно составляет около 12 дней.

Всего в крае постоянно работает около 300 кадастровых инженеров.

- Когда будут оценены все дома? Где можно оспорить кадастровую стоимость дома, квартиры, дачи, если она, на мой взгляд, слишком большая?

- Очень важно отметить: оценку объектов недвижимости проводит не Росреестр, а созданные в регионах бюджетные учреждения. В Алтайском крае государственную кадастровую оценку проводит краевое государственное бюджетное учреждение «Алтайский центр недвижимости и государственной кадастровой оценки».

Законодательством предусмотрено уточнение сведений по спорным объектам в период проведения оценки. Эта работа также входит в функции организации-оценщика.

После утверждения результатов государственной оценки кадастровую стоимость можно будет оспорить в Комиссии по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости или в суде.

При этом основанием для обращения в комиссию будет являться установление в отношении объекта недвижимости рыночной стоимости.

В случае, если правообладатель считает, что при определении кадастровой стоимости допущена ошибка, он может обратиться с заявлением к оценщику, выполнявшему работы, или в МФЦ.

*Пресс-служба филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю*