

Наталья ДОЛГУШИНА

n.dolgushina@souzveche.ru

# С МЕСТА - В КАДАСТР

■ С этого года налог на недвижимость жители 28 регионов России будут оплачивать по новым правилам. Остальные будут переходить на него постепенно - до 2020 года.

## МЕТРЫ ПО ОСЕНИ СЧИТАЮТ

Некоторые жители России, получившие в октябре уведомления из Налоговой инспекции, были неприятно удивлены. Москвичка Ирина Смолина за двухкомнатную квартиру 54 кв. метра в Северном Бутове, в которой прописаны два человека, в прошлом году платила меньше тысячи рублей налога. В этом году нужно перечислить уже 3914 рублей.

Теперь за основу расчета берется не инвентаризационная стоимость недвижимости (ее рассчитывали органы техинвентаризации - БТИ), а кадастровая. Ее уже определяют независимые оценщики по заказу городских властей. Все данные можно узнать на сайте [rosreestr.ru](http://rosreestr.ru).

Кадастровая оценка учитывает не только площадь и тип постройки, но и ее «возраст», процент износа и, наконец, месторасположение. Квартиру Ирины Смолиной оценили в 4,6 миллиона рублей.

На практике нередко выходит, что кадастровая стоимость оказывается выше рыночной. Так, двухкомнатная квартира на юго-западе Москвы оценена в 10 миллионов рублей, тогда как в агентствах недвижимости ее с трудом берутся продать за 8 миллионов. Чиновники успокаивают: завышенную цену можно оспорить в судебном порядке. И народ потянулся. В столичный Росреестр уже подано несколько сотен заявлений. Но дело это не только нервное, но и крайне затратное - готовьтесь к тому, что вам придется отдать не меньше 50 тысяч рублей.

- Если владелец собственности не согласен с ее кадастровой оценкой, он должен обратиться к независимому оценщику, а затем в суд, - объясняет руководитель налоговой практики юридической группы «Яковлев и партнеры» Екатерина Леоненкова. - Если физические лица с этим столкнулись недавно, то юридические уже давно оспаривают кадастровые оценки недвижимости. Залог можно заплатить в рассрочку. Для этого необходимо подготовить соответствующее заявление и предоставить ряд документов. Это достаточно долгая процедура.



Катерина МАРТИНОВИЧ

- Чиновники нередко оказывают давление на оценщиков, чтобы неоправданно завысить кадастровую стоимость, - говорит Максим Ильин, исполнительный директор НП «СРО оценщиков «Экспертный совет». - Вторая проблема в том, что оценка основывается на данных из госкадастра. А там много недостоверной информации.

В Налоговом кодексе предусмотрен пятилетний переходный период: сейчас граждане заплатят 20% от полного размера налога за 2015 год. В следующем году - 40%, через год - 60%. Так и приходим к 100% в 2020

году.

От налога освобождаются все пенсионеры, инвалиды I и II групп, инвалиды с детства, чернобыльцы - всего пятнадцать льготных категорий. Таких в Москве полтора миллиона из пяти миллионов собственников недвижимости, то есть практически каждый

третий. Правда, есть нюансы: льгота действует только на одно жилое помещение. Если есть вторая квартира, платить придется по обычному тарифу.

## СКОЛЬКО Я ДОЛЖЕН?

Оплатить налог на недвижимость за 2015 год необходимо до 1 декабря 2016 года. В личном кабинете на сайте налоговой службы [nalog.ru](http://nalog.ru) платежные поручения уже сформированы.

- Налоговое законодательство должно увеличивать поступления в бюджет. Поэтому такого рода решения правительства предсказуемы. Владельцы недвижимости должны не просто владеть ею, но и быть готовыми за нее платить. Если раньше собственник отдавал в среднем 500 - 1,5 тысячи рублей налога на недвижимость, то в итоге к 2020 году будет платить 15 тысяч. Те, кто получил дорогую недвижимость в наследство или в подарок и не сможет за нее отвечать рублем, будут вынуждены ее продать, - подводит итог президент «Гильдии юристов рынка недвижимости» Олег Сухов.

Член Комиссии Парламентского Собрания по бюджету и финансам Вячеслав СОКОЛ:

- Новый налог на недвижимость вызывает много вопросов к правительству. Зачем его надо было вводить, если казну можно наполнить из других источников? Этим сейчас только усложняем жизнь россиянам, и так непростою в последнее время. Так, мы неоднократно предлагали вернуть продажу алкоголя и энергоносителей государству.

## МНЕНИЕ ДЕПУТАТА

## А КАК У СОСЕДЕЙ?

МЕЖДУ ПЕРВОЙ И ВТОРОЙ СЧЕТ ПРИХОДИТ НЕБОЛЬШОЙ

Василий МАЛАШЕНКОВ

■ В Беларуси налог платят только те, у кого в собственности две квартиры и больше.

Причем можно самому выбрать, за какую из своих квартир заплатить. Такие правила действуют уже пятнадцать лет. Ставка налога на недвижимость - 0,1 процента от ее стоимости на начало года. Местные власти вправе увеличить цифру в 2,5 раза, но, как правило, этого не делают. Суммы выходят не очень большие (см. инфографику).

Обязательным платежом с недавних пор облагаются и счастливые обладатели собственного парковочного места - тоже 0,1 процента.

Есть масса льгот. От сбора освобождены многодетные семьи, военнослужащие-срочники, участники Великой Отечественной войны, пенсионеры, инвалиды I и II групп и другие. Если недвижимость используется для бизнеса, льгота тоже не действует.

Иностранные граждане и лица без гражданства платят на тех же условиях, что и белорусы.

Налог на недвижимость в казне страны составляет лишь 5,6 процента от всех сборов. Власти подумывают об одном универсальном платеже для владельцев частных домов - объединить налог за имущество и за участок. Пока просчитывают все за и против: принесет ли это прибыль бюджету, упростит ли систему. Решение должны принять к концу года.

Однокомнатная квартира  
Минск,  
район Лебяжий

31 квадратный метр  
Примерная стоимость -  
2,3 миллиона  
российских рублей

Налог за 2015 год:  
2300 российских рублей

Двухкомнатная квартира  
Москва,  
район Отрадное

55 квадратных метров  
Облагаемая база - 35 кв. м  
Кадастровая стоимость -  
8,6 миллиона

Налог составит:  
в 2016 году - 1100 рублей  
в 2020 году - 5900 рублей

## СПРАВКА «СВ»

## ГДЕ ПОЛУЧАТ НОВЫЕ СЧЕТА

В списке первых участников налогового эксперимента - 28 регионов: Башкортостан, Бурятия, Ингушетия, Коми, Мордовия, Татарстан, Карачаево-Черкесская Республика, Удмуртская Республика, Амурская, Архангельская области и Ненецкий АО, Владимирская, Ивановская, Магаданская, Московская, Нижегородская, Новгородская, Новосибирская, Пензенская, Псковская, Рязанская, Самарская, Сахалинская, Тверская, Ярославская области, Забайкальский край, Москва, Ханты-Мансийский АО - Югра, Ямало-Ненецкий АО.

Во вторую «волну» попадают Санкт-Петербург и Ленинградская область, а еще Белгородская, Брянская, Калининградская, Тульская, Камчатский и Ставропольский край и другие - всего 21 регион. То есть их жители получат новые платежи из налоговой в 2017 году (за 2016-й).