

**В РЕСПУБЛИКЕ И
В ГОРОДЕ**

**НОВОСТИ, ПРОЕКТЫ,
КОНКУРСЫ**

стр.2,3,7

**НАЦИОНАЛЬНЫЕ
ПРОЕКТЫ**

**ПЛАНЫ И
ПЕРСПЕКТИВЫ**

стр.4-6

**О КАДАСТРОВОЙ
ОЦЕНКЕ**

ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

стр.12-15

**СКОРО НОВЫЙ
ГОД**

**ТРАДИЦИИ В РОССИИ И
В МИРЕ**

стр.18-20

Газета издаётся
с **1934** года

СЕВЕРНЫЙ БАЙКАЛ

№94
(10776)

6
ДЕКАБРЯ
2023 г.

КАТЕГОРИЯ 12+

Выставка-Распродажа

ШУБ

ФАБРИКА Г. ПЯТИГОРСК

Весь ассортимент меховых изделий замаркирован

ШУБЫ ОТ 10 000 РУБ. ДУБЛЕНКИ, ШАПКИ.

Норка, Мутон, Каракуль, Бобрин.

Размеры от 42 до 68 с 9:00 до 18:00

Кредит от 6 мес. до 3 лет.

Рассрочка от 6 до 24 мес.

12 - 14 ДК "ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНИК"
ДЕКАБРЯ просп. ЛЕНИНГРАДСКИЙ, 10

Акция! Меняем старую шубу на новую!!!

Рассрочка и кредит предоставляются банком «ЮТБ Банк». Генеральный лицензиат банка России №2756 от 21.11.2014г.



8(924)751-07-55

**ПРИГЛАСИТЕ
СКАЗКУ
В ДОМ!**



ТИТАН
МАГАЗИН ОПТОВЫХ ЦЕН

с 4 декабря 2023г
по 29 февраля 2024г

ВЫИГРАЙТЕ

3.000.000 Р

Призы: 1 000 000 руб и 100 000 руб

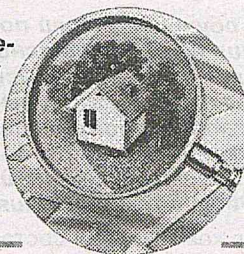
20
штук

Купите
2 товара
по акции!



О КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Все регионы России переходят на единую периодичность проведения кадастровой оценки недвижимости. В 2022 году проведена государственная переоценка земли, в 2023 году все субъекты Российской Федерации проводят государственную оценку объектов капитально-го строительства.



В Республике Бурятия работы проводятся государственным бюджетным учреждением Республики Бурятия «Центр государственной кадастровой оценки». Руководитель Центра Марина Коротич ответила на вопросы, связанные с кадастровой стоимостью недвижимости.

В СВЯЗИ С ЧЕМ ПРОВОДИЛАСЬ ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА В 2022 И 2023 ГОДАХ?

Главная задача государственной кадастровой оценки – это определение экономически обоснованной стоимости недвижимости на основании актуальных данных рынка недвижимости.

В 2022 и 2023 году государственным бюджетным учреждением Республики Бурятия «Центр государственной кадастровой оценки» государственная кадастровая оценка проводилась по требованию Федерального закона №269-ФЗ, который установил единую периодичность проведения кадастровой оценки на всей территории России.

Единый цикл государственной кадастровой оценки обеспечивает по всей стране актуальную кадастровую стоимость на единую дату, по единой методологии.

ДЛЯ ЧЕГО НУЖНА ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ?

Кадастровая стоимость влияет на величину имущественного налога. Граждане и организации в случае наличия у них в собственности земельных участков платят земельный налог от кадастровой стоимости.

От кадастровой стоимости определяется налог на имущество физических лиц. Организации платят налог от кадастровой стоимости, если речь идёт об административно-деловых центрах, торгово-офисной недвижимости, объектах бытового обслуживания и общественного питания, объектах незавершённого строительства.

Вместе с тем, не только имущественный налог связан с кадастровой стоимостью. Так, налог на доход от продажи недвижимости в определённых случаях также рассчитывается от кадастровой стоимости.

Согласно статьям 214.10 и 217 Налогового кодекса Российской Федерации, если не выдержан предельный минимальный срок владения недвижимостью – 5 лет, а в отдельных случаях – 3 года, то при продаже недвижимости по цене ниже кадастровой стоимости, налог от полученного дохода необходимо оплатить от 70 процентов кадастровой стоимости. Речь идёт об объектах стоимостью более 1 млн. руб.

От кадастровой стоимости также могут зависеть другие платежи – государственная пошлина за нотариальные услуги, арендные платежи за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, налог на недвижимость, полученную в дар, судебные пошлины.

ТОЛЬКО ЛИ ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗАВИСИТ ИМУЩЕСТВЕННЫЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ?

Нет, не только. Вторым элементом для расчёта налога являются налоговые ставки, которые устанавливаются органами местного самоуправления для граждан и организаций по земельному налогу и для граждан по налогу на имущество физических лиц. Ставки налога на имущество организаций устанавливаются законодательным органом региона.

Важно также отметить, что налоговое законодательство устанавливает ограничение роста налога на имущество физических лиц в размере 10%. То есть, даже если кадастровая стоимость квартиры или жилого дома значительно увеличится, то налог возрастет в следующем году не более чем на 10%.

К примеру, за квартиру в Улан-Удэ площадью 50 кв.м собственник платил 1200 руб. в год, после переоценки он заплатит на 120 рублей больше.

Более того, в отношении квартир и жилых домов действуют налоговые вычеты. Так, до расчёта налога от площади квартир отнимается 20 кв.м, от площади комнаты и части квартиры – 10 кв.м, а от площади жилых домов – 50 кв.м. Например, если площадь индивидуального жилого дома составляет 60 кв.м, то налог на имущество будет оплачиваться от кадастровой стоимости 10 кв.м такого жилого дома.

ОТ ЧЕГО ЗАВИСИТ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ? ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ЛИ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ВИЗУАЛЬНЫЙ ОСМОТР ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, УЧИТЫВАЮТСЯ ЛИ ДЛИТЕЛЬНОЕ НЕИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА, ОТСУТСТВИЕ ОКОН, ВЕТХАЯ КРОВЛЯ ИЛИ РАЗРУШЕНИЕ ЗДАНИЯ?

Кадастровая стоимость определяется на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими показателями территории расположения объектов, в частности, сведений о местоположении, средней заработной плате по муниципальному образованию.

В этой связи Центром ГКО проводится обязательная процедура сбора, обработки и анализа данных рынка объектов недвижимости. Изучается общая региональная экономическая ситуация, данные о ценах в строительной отрасли (материалы и услуги), а также информация о сделках и предложениях с объектами недвижимости, которая актуальна на дату определения кадастровой стоимости.

При определении кадастровой стоимости учитываются местоположение объекта недвижимости, его площадь, материал стен, год завершения строительства, этаж расположения, сведения о нахождении в зонах с особыми условиями использования территории, факт признания объекта ветхим или аварийным и другие факторы.

Такие характеристики как, например, неиспользование объекта, отсутствие ремонта не влияют на кадастровую стоимость. При этом, если в отношении объекта в едином государственном реестре недвижимости зафиксированы сведения об аварийности, соответственно расчёт производится с учётом этого фактора.

На примере торговых объектов можно увидеть зависимость кадастровой стоимости от местоположения объекта. Если объект, расположенный в центре города Улан-Удэ, имеет кадастровую стоимость 62,7 тыс. руб. за кв.м, то на окраине города стоимость составила – 42,9 тыс. руб. за кв.м, а, к примеру, в с. Бичура – 9,2 тыс. руб. за кв.м.

Что касается подходов в оценке, то при определении кадастровой стоимости в 2023 году были применены сравнительный и затратный. Из-за рисков некорректности результатов (отсутствуют достоверные данные о величинах аренды коммерческой недвижимости) доходный подход не применялся. Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости и применяется при наличии надёжных данных о доходах и расходах по объектам недвижимости, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования.

Необходимости выезда и индивидуального осмотра по каждому объекту законом не предусмотрено, поскольку оценка является массовой. Так, в 2022 году оценено 456110 зе-

мельных участков, состоящих на кадастровом учёте на 1 января 2022 года. В текущем году кадастровая стоимость определена в отношении 566214 объектов капитального строительства, учтённых в государственном реестре недвижимости по состоянию на 1 января 2023 года.

Учреждение рассчитывает кадастровую стоимость по тем сведениям, которые имеются в Едином государственном реестре недвижимости и непосредственно поступили в Центр в порядке направления сведений для определения кадастровой стоимости. Правообладатели недвижимости ответственны за уточнение сведений о своём имуществе. Даже если дом или магазин, либо иной объект, физически не существует (например, полностью разрушен), но собственник своевременно не предпринял меры по снятию этого объекта с кадастрового учёта, то кадастровая стоимость должна быть установлена.

КАКИЕ СРЕДНИЕ ПОКАЗАТЕЛИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ ВИДОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ОЦЕНКЕ 2023 ГОДА?

Анализ рынка объектов недвижимости показал, что произошёл рост цен на квартиры за период с 2020 по 2022 годы. Это также подтверждают данные Бурятстата, которые публикуются ежеквартально.

По данным учреждения, средний уровень рыночных цен на квартиры по городу Улан-Удэ составил 87,6 тыс. руб. за кв.м (по сделкам), 97,7 тыс. руб. за кв.м (по предложениям о продаже). В свою очередь, средняя кадастровая стоимость 1 кв. метра квартир по городу Улан-Удэ составила 67,3 тыс. руб.

Что касается индивидуальных жилых домов, то по городу Улан-Удэ при средней цене сделок 59,0 тыс. руб. за кв.м., цене предложений – 73,5 тыс. руб. за кв.м, средняя кадастровая стоимость составила 31,3 тыс. руб. за кв.м.

В районах Республики Бурятия средняя цена сделок составила 18,2 тыс. руб. за кв.м, предложений – 31,9 тыс. руб. за кв.м. Средняя же кадастровая стоимость индивидуальных жилых домов составила от 11,1 тыс. руб. до 22,8 тыс. руб. за кв.м.

По объектам капитального строительства коммерческого назначения (включая административные и бытовые объекты) в городе Улан-Удэ при средней цене сделок 76,7 тыс. руб. за кв.м, цене предложений – 91,3 тыс. руб. за кв.м, среднее значение кадастровой стоимости составило – 34,7 тыс. руб. за кв.м.

В районах Республики Бурятия средняя цена сделок с коммерческими объектами составила 11,8 тыс. руб. за кв.м, предложений – 26,3 тыс. руб. за кв.м. Средняя кадастровая стоимость – 10,0 тыс. руб. за кв.м.

По итогам государственной кадастровой оценки 2023 года, кадастровая стоимость не превысила рыночные данные.

ГДЕ МОЖНО УЗНАТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, А ТАКЖЕ ПОЛУЧИТЬ ИНФОРМАЦИЮ О ТОМ, КАК РАССЧИТЫВАЛАСЬ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ?

Чтобы узнать кадастровую стоимость, можно заказать бесплатно выписку из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта. Если интересуется полный механизм расчёта, то его можно увидеть в Отчёте. Отчёты об итогах проведения государственной кадастровой оценки хранятся в Фонде данных государственной кадастровой оценки на сайте Росреестра. В режиме онлайн можно получить информацию о кадастровой стоимости, обо всех сведениях, использованных при определении кадастровой стоимости, о ценообразующих факторах, о применённых подходах и методах оценки.

Можно направить в Центр государственной кадастровой оценки обращение, в том числе в электронном виде, о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости. Для удобства пользователей форма размещена на главной странице сайта Учреждения в разделе «ДОКУМЕНТЫ».

Разъяснения даются в тридцатидневный срок в отношении той кадастровой стоимости, которая непосредственно рассчитывалась Учреждением.

Сайт Центра государственной кадастровой оценки: кадастр03.рф, адрес: г. Улан-Удэ, Бульвар Карла Маркса, 16. Номер телефона: 23-50-06.

Разъяснения предоставляются Центром бесплатно.

МОГУТ ЛИ ПРАВООБЛАДАТЕЛИ НЕДВИЖИМОСТИ УТОЧНЯТЬ ДАННЫЕ ПО СВОИМ ОБЪЕКТАМ?

Если собственник недвижимости считает, что принадлежащий ему объект уникален, или значительно отличается от общей совокупности однотипных объектов, есть возможность подать декларацию о характеристиках объекта. Декларация позволяет уточнить целевое назначение и фактическое использование объекта, установить наличие или отсутствие коммуникаций, применить правильные ценообразующие факторы. Форма декларации об уточнении характеристик объекта недвижимости установлена приказом Росреестра от 24 мая 2021 г. № П/0216.

КОГДА ВСТУПАЮТ В СИЛУ РЕЗУЛЬТАТЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРОВЕДЕННОЙ В 2023 ГОДУ, И КАК ДОЛГО ОНИ БУДУТ ДЕЙСТВОВАТЬ?

Результаты оценки начинают действовать с 1 января 2024 года. Следующая оценка через 4 года с года проведения оценки, то есть в 2027 году. Следует учитывать, что при изменении характеристик объекта, изменится и кадастровая стоимость. Так, например, если к учтённому в кадастре жилому дому будет возведён пристрой, что увеличит площадь такого дома, соответственно кадастровая стоимость будет пересчитана нашим Учреждением в течение 10-ти рабочих дней со дня поступления от Публично-правовой компании сведений об изменённом объекте.

БЫЛА ЛИ ВОЗМОЖНОСТЬ У ЖИТЕЛЕЙ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ ОЗНАКОМИТЬСЯ С ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫМИ РАСЧЁТАМИ ПРИ ОЦЕНКЕ 2023 ГОДА?

С 15 августа текущего года проект отчёта о кадастровой оценке размещался в Фонде данных кадастровой оценки на сайте Росреестра на 30 календарных дней. Также проект отчёта размещался на сайте Учреждения. Любое заинтересованное лицо имело возможность подать замечания к проекту отчёта. Поступило 31 замечание, все были рассмотрены в установленный срок.

МОЖНО ЛИ ПЕРЕСМОТРЕТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ПОСЛЕ УТВЕРЖДЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ?

Да, можно. Основания предусмотрены Законом. Во-первых, предусмотрен механизм исправления ошибок, как технических, так и методологических. Например, в Учреждение поступили неверные данные об объекте недвижимости – о годе постройки, о материале стен, и эти данные применены при определении кадастровой стоимости. Когда сведения об объекте будут уточнены в государственном реестре недвижимости, кадастровая стоимость будет пересчитана.

Кроме того, предусмотрена возможность установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной. В этом случае правообладатель обращается в Центр государственной кадастровой оценки с отчётом о рыночной стоимости объекта: Заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной может быть подано в течение 6 месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка. Этот механизм позволяет правообладателям недвижимости следить за ценами на рынке, и в случае их изменения претендовать на изменение кадастровой стоимости.

(Информацию об услугах, оказываемых государственным бюджетным учреждением РБ «Центр государственной кадастровой оценки», читайте на стр. 12).

ГБУ РБ «Центр государственной кадастровой оценки»

ВОСКРЕСЕНЬЕ, 17.12

7 7.25 Часовой. 12+
7.55 Здоровье. 16+
9.20 Мечталлион. 12+
9.40 Непутевые заметки. 12+
10.00, 12.00, 18.00 Новости
10.10 Играем свадьбу! 12+
11.05 Жизнь других. 12+
12.10 Повара на колесах. 12+
13.05 Видели видео? 0+
14.15 «Леонид Броневой.
«Заметьте, не я это
предложил...» 12+
15.00 Подкаст. Лаб. 16+
16.55 «Имена нелегальной
разведки». 16+
19.00 Лучшее всех! 0+
21.00 Время
23.00 Что? Где? Когда? 16+

Россия 1 8.00 Местное
время.

Воскресенье
8.35 Когда все дома
9.25 Утренняя почта
10.10 Сто к одному
11.00 Вести
12.00 Большие перемены. 6+
13.00 По велению сердца 12+
17.00 Песни от всей души. 12+
18.00 Синяя Птица
19.00 Песни от всей души. 12+
20.00 Вести недели
22.00 Москва. Кремль. Путин

22.40 Воскресный вечер с В.
Соловьёвым. 12+

РД 7.35 Центральное
телевидение. 16+
9.00, 11.00, 17.00 Сегодня
9.20 У нас выигрывают! 12+
11.20 Первая передача. 16+
12.00 Чудо техники. 12+
13.00 Дачный ответ. 0+
14.00 НашПотребНадзор. 16+
15.05 Однажды... 16+
16.00 Своя игра. 0+
17.20 Человек в праве. 16+
18.00 Следствие вели... 16+
19.00 Новые русские
сенсации. 16+
20.00 Итоги недели
21.20 Шоу Аватар. 12+

Р 7.30 «М.ф.»
8.20 «Порус»
10.20 «Страна
волшебника Роу»
11.00 «Конек-Горбунук»
12.20 Концерт хореографи-
ческих колледжей Москвы
14.00 «Невский ковчег.
Теория невозможного»
14.30 «Элементы»
14.55 Игра в бисер
15.35 Белая студия
16.15 «Анонимка»
17.30 Картина мира
18.15 Пешком...

18.45 «Космос Троицы»
19.30 Романтика романса
20.30 Новости культуры
21.25 «Опасный возраст»
22.55 Рихтер непокоренный

D 7.30 «Вышел ёжик из
тумана». 16+
11.05 «Старушки в
бегах-2». 16+
20.00 «Ворон». 16+
0.00 Твой Домашний доктор.
16+

СТС 7.00 Ералаш. 6+
8.00 М.ф. 0+
8.30, 11.00, 12.00 Уральские
пальмичи. 16+
10.00 Рогов в деле. 16+
11.30 Уральские умельцы. 16+
13.00 «Шеф». 16+
14.45 Охотники на драконов 12+
16.20 «Кунг-фу Панда». 0+
19.55 Леди Баг и Супер-Кот. 6+
22.00 «Веном». 16+
0.00 «Обитель зла». 18+

★ звезда 7.30 «Кодовое
название «Южный
гром». 12+
10.00 Новости недели. 16+
10.25 Служу России. 12+
10.55 Военная приёмка. 12+
11.40 Скрытые угрозы. 16+
12.30 Код доступа. 12+

13.20 Легенды армии. 12+
14.15 По горячим следам. 16+
14.30 «СМЕРШ». 16+
19.00 Главное с О. Беловой. 16+
20.45 «Легенды советского
сыска». 16+
21.35 Легендарные матчи. 12+
0.10 Фетисов. 12+

Б 8.15 «Настоящий». 16+
11.00 «Моя девочка». 16+
18.20 «Отпуск по ранению». 16+
22.05 «Человек ниоткуда». 18+
0.00 «Фартовый». 16+

МТН 6.40 Плавание.
Международные
соревнования. 0+
9.00 Баскетбол. ПАРМА
(Пермский край) - Руна
(Москва). 6+
11.00 Смешанные
единоборства. Л. Эдвардс -
К. Ковингтон. UFC.
14.05 Биатлон. Альфа-Банк
Кубок Содружества. Масс-
старт. Мужчины.
16.40 Биатлон. Альфа-Банк
Кубок Содружества. Масс-
старт. Женщины.
19.00 Художественная
гимнастика. Небесная грация.
21.55 Баскетбол. МБА
(Москва) - Зенит (Санкт-
Петербург).

**ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСЛУГАХ, ОКАЗЫВАЕМЫХ ГОСУДАРСТВЕННЫМ БЮДЖЕТНЫМ УЧРЕЖДЕНИЕМ РБ
«ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ»**

ГБУ Республики Бурятия «Центр государственной кадастровой оценки» информирует об оказании следующих услуг, относящихся к кадастровой стоимости объектов недвижимости:

№	Наименование услуги	Категории потребителей услуги	Нормативный правовой акт, устанавливающий порядок оказания услуги	Срок оказания услуги
1	Рассмотрение заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости	Физ. лица, юр. лица, органы гос. власти и местного самоуправления (далее - ОМСУ)	Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»; Приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0287 «Об утверждении форм заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и документов, формируемых в связи с рассмотрением такого заявления, требований к их заполнению, требований к формату таких заявления и иных документов в электронной форме».	30 календарных дней
2	Предоставление разъяснений результатов определения кадастровой стоимости		Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»; Приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0280 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений».	
3	Рассмотрение заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости		Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»; Приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0286 «Об утверждении формы заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, требований к заполнению заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости».	
4	Представление копий хранящихся отчетов и документов, сформированных в ходе определения кадастровой стоимости, а также документов и материалов, которые использовались при определении уполномоченным государственным органом по их требованию	Правоохр., судебные и иные уполномоченные гос. органы, ОМСУ	Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»	30 рабочих дней
5	Рассмотрение деклараций о характеристиках объекта недвижимости	Физ. лица, юр. лица, органы гос. власти и ОМСУ	Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»; Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.05.2021г. № П/0216 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы»	

Все государственные услуги оказываются на безвозмездной основе.

Более подробная информация о порядке оказания услуг размещена на сайте ГБУ Республики Бурятия «Центр государственной кадастровой оценки» - «кадастр03.рф». Телефон приемной - 8 (3012) 23-50-06