

Как оспорить кадастровую стоимость недвижимости

Собственники Самарской области могут уменьшить размер налога на имущество. Что для этого необходимо сделать, рассказал в ходе «прямой линии» начальник отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Самарской области **Иван Маслов**.

Вопросы, которые задавали жители и предприниматели из Самары, Тольятти, Сызрани, Кинель-Черкасс и Нефтегорска отражают весь спектр обращений, ежедневно поступающих в отдел кадастровой оценки недвижимости. Иван Маслов дал рекомендации, которые позволят сохранить время и деньги.

Сначала необходимо узнать кадастровую стоимость недвижимости, поскольку исходя из этой стоимости начисляется налог на недвижимость. Это можно сделать, обратившись в многофункциональный центр или заполнив заявку на сайте Росреестра. Указанная информация предоставляется бесплатно. После этого в открытых источниках изучаем стоимость недвижимого имущества, которое по местоположению и характеристикам похоже на принадлежащий вам объект недвижимости. В случае, если подобные объекты сейчас продаются за один миллион рублей (это его рыночная стоимость), а в выписке о кадастровой стоимости указана сумма в разы больше, есть смысл задуматься об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной.

Гражданам предоставлено право выбора: обратиться за снижением кадастровой стоимости в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Самарской области или в Самарский областной суд. Юридические лица обязаны пройти административный путь оспаривания, и только после этого им открывается возможность рассмотрения дела в суде. Комплект документов, который подается в комиссию, состоит из заявления,

выписки о кадастровой стоимости, отчета об оценке рыночной стоимости недвижимости в бумажном и электронном виде и нотариально заверенного правоудостоверяющего или правоустанавливающего документа.

«Целесообразность оспаривания кадастровой стоимости каждый собственник может определить самостоятельно, – говорит Иван Маслов. – Для этого необходимо сопоставить затраты на процесс оспаривания и экономию по уплате налога или арендной платы после установления кадастровой стоимости в размере рыночной. Стоит узнать стоимость отчета об оценке рыночной стоимости недвижимости, нотариального удостоверения правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа, а в случае обращения в суд – размер государственной пошлины. Если правообладатель не планирует участвовать в процессе оспаривания, надо посчитать и расходы на представителя. Как правило, кадастровая стоимость оспаривается в случаях, когда рыночная стоимость объекта не просто ниже кадастровой, а существенно ниже».

«Отчет об оценке должен быть составлен на дату, которая указана в выписке о кадастровой стоимости, – подчеркивает Иван Маслов. – Это обязательное условие, на это необходимо обращать внимание, когда заказываете отчет».

В течение семи рабочих дней после подачи комплекта документов комиссия направит уведомление заявителю о дате заседания. Эта дата должна быть в пределах одного месяца со дня подачи заявления. Заявитель имеет право присутствовать на заседании комиссии и высказывать свое мнение.

«Нередко заявители сдают неполный комплект документов, – говорит Иван Маслов. – В этом случае комплект возвращается им без рассмотрения. Но ничего критичного в этом нет. Граждане и юридические лица не ограничены количеством обращения в комиссию, поэтому есть возможность дополнить комплект документов и подать заявление снова. Более того – даже получив отрицательное решение комиссии, можно устранить недочеты и

ошибки в отчете об оценке и снова обратиться за оспариванием кадастровой стоимости в комиссию или же обратиться в суд».

Новая кадастровая стоимость будет основой для налогообложения, начиная с года, в котором она была установлена. На предыдущие периоды она не распространяется.

УПРАВЛЕНИЕ РОССЕЛЬХОЗНАДЗОРА ПО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ИНФОРМИРУЕТ

В соседней Саратовской области очередная вспышка африканской чумы свиней

Опять африканская чума свиней выявлена в Поволжье, пять свиней с первичными признаками африканской чумы свиней погибли на частном подворье в селе Елшанка Саратовской области. В данном частном хозяйстве было всего 5 свиней, они выращивались для собственных нужд владельцев.

АЧС возникала в Саратовской области неоднократно. За один месяц здесь регистрируется более 10 очагов. Не обошла эта болезнь в прошлом году и Самарскую область, в марте 2017 впервые в губернии был зафиксирована эта болезнь – в селе Гремячка в Хворостянском районе, тогда от АЧС погибли 86 свиней, а потом были уничтожены еще 527 голов на прилегающей карантинной территории. В конце октября повторный случай АЧС – уже в Красноармейском районе, в котором местные жители лишились 640 свиней.

Село Елшанка Саратовской области находится в 250 километрах от границ Самарской области. Ветеринары Россельхознадзора

предпримут в связи с этим все необходимые меры, предусмотренные ветеринарными правилами.

По данным Россельхознадзора, в 2017 году в РФ было зарегистрировано 185 очагов АЧС, это немного меньше, чем в 2016 году (290 очагов). Однако о снижении угрозы АЧС для свиноводческой отрасли говорить пока не приходится, так как география этой болезни с каждым годом только расширяется. АЧС была обнаружена в Белгородской, Владимирской, Волгоградской, Воронежской, Ивановской, Иркутской, Калининградской, Московской, Нижегородской, Новгородской, Омской, Псковской, Самарской, Саратовской, Тамбовской, Ростовской, Тюменской, Челябинской областях, в Ямало-Ненецком автономном округе, в Краснодарском и Красноярском краях.

В связи с этим Казахстан ввел временные ограничения на ввоз и транзит мяса свинины и живых свиней из целого ряда регионов России, где отмечалась африканская чума свиней, в том числе и из Самарской области.

ДЛЯ СПРАВКИ: Комитет ветеринарного контроля и надзора Минсельхоза Республики Казахстан указанием от 05.02.2018 № 15-4-14/476 **ввел временные ограничения на ввоз в Республику Казахстан и транзита через территорию Республики Казахстан из Белгородской, Ивановской, Иркутской, Московской, Нижегородской, Новгородской, Самарской, Тамбовской, Челябинской, Тюменской областей, Краснодарского и Приморского краев РФ: живых свиней, спермы хряков, мяса свинины, в том числе от диких кабанов, и продуктов его переработки, кожевенного, рогакопытного и кишечного сырья, щетины, охотничьих трофеев, полученных от восприимчивых видов животных, кормов и кормовых добавок для животных растительного и животного происхождения, в том числе из птицы и рыбы, кормовых добавок для кошек и собак, не прошедших термическую обработку, а также бывшего в употреблении оборудования для содержания, убоя, разделки и транспортировки**

свиней, продукции и сырья животного происхождения.

УПРАВЛЕНИЕ РОССЕЛЬХОЗНАДЗОРА ПО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ИНФОРМИРУЕТ

О запрещении сжигания сухой травы

Управление Россельхознадзора по Самарской области считает необходимым в очередной раз напомнить о вреде, наносимом природе, сельскому хозяйству, здоровью и жизни людей, возникающему от травяных палов, и обращается к правообладателям и пользователям земельных участков с сообщением о недопустимости сжигания стерни.

Выжигание сухой растительности, проводимое на полях с целью их очистки, часто становится причиной пожаров, в отсутствии должного наблюдения и неблагоприятных погодных условий огонь легко переходит на лесные массивы или населенные пункты, примыкающие к полям. В результате выгорают леса, жилые дома, а на полях почва становится малопродуктивной. При сжигании прошлогодней травы гибнет вся полезная микрофлора почвы, разрушается органическое вещество, снижается плодородие. После палов успешно выживает только самая грубая трава и бурьян. Прежнего разнотравья уже не будет.

Также выжигание травы вызывает гибель насекомых, истребляющих вредителей сельскохозяйственных культур. На месте пожара нормальная жизнь растений и насекомых восстанавливается лишь через 5-6 лет.

На основании статьи 42 Земельного Кодекса РФ в обязанности

собственников земельных участков и лиц, не являющихся их собственниками, но использующих земельные участки, входит осуществление мероприятий по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности.

Также в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 10.11.2015 № 1213 введен запрет на выжигание сухой травянистой растительности, стерни, пожнивных остатков на землях сельскохозяйственного назначения и землях запаса, разведение костров на полях.

За невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по защите земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов и иного негативного воздействия на окружающую среду, ухудшающих качественное состояние земель (в том числе производство сельскохозяйственных палов), в соответствии с ч. 2 ст. 8.7 кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрено административное наказание.

Начиная с 2015 года, значительно увеличены штрафы за нарушение требований земельного законодательства. Гражданам, не использующим свои земельные участки и не проводящим мероприятия, направленные на сохранение и воспроизводство плодородия земель, придется уплатить штраф в размере от 20 000 до 50 000 рублей, должностным лицам – от 50 000 до 100 000 рублей, юридическим лицам – от 400 000 до 700 000 рублей.

Если Вы стали свидетелем поджога травы на полях, проявите свою гражданскую позицию, позвоните в пожарную охрану по телефону 01, либо с мобильного телефона по номеру 112. В случаях возгораний травы на полях вблизи лесов также необходимо сообщать в отдел земельного надзора Управления Россельхознадзора по Самарской области по телефону: +8 (846) 3354881.

УПРАВЛЕНИЕ РОССЕЛЬХОЗНАДЗОРА ПО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ИНФОРМИРУЕТ

В детском саду нашли крупу без срока годности.

Представители Управления Россельхознадзора по Самарской области провели плановую проверку в детском саду «Кораблик» (ГБОУ СОШ имени Левина) в поселке Чёрновский Волжского района. На складе детского учреждения инспекторы обнаружили крупу, на упаковке которой не было никакой информации ни о происхождении продукта, ни о сроках годности, ни о дате выработки, ни о свойствах крупы. Отсутствие необходимой маркировки является серьезным нарушением Федерального закона «О безопасности пищевых продуктов».

Всего крупы неизвестного происхождения было 8,5 кг, это крупа гречневая, рисовая, кукурузная, ячневая и перловая, а также горох и пшено. Все упаковки с крупой были изъяты из детского сада. Руководству учреждения выписано предписание о возврате крупы поставщику –

ООО «Комбинат питания «Южный».

«О необходимости проведения

рекультивации на землях сельскохозяйственного назначения».

Просим разместить на сайтах администраций муниципальных районов Самарской области в разделе «Новости» под рубрикой «Россельхознадзор по Самарской области информирует граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц»:

Определенные виды промышленной, добывающей и строительной деятельности могут нанести серьезный вред почвенному покрову. Нарушение экологических и агротехнических свойств не позволяет использовать землю в сельскохозяйственных целях. В частности, к таким последствиям могут привести:

- разработке месторождений полезных ископаемых открытым или подземным способом;
- прокладке трубопроводов, проведении строительных, мелиоративных, лесозаготовительных, геологоразведочных, испытательных, эксплуатационных, проектно-изыскательских и иных работ, связанных с нарушением почвенного покрова;
- складировании и захоронении промышленных, бытовых и других отходов;
- строительстве, эксплуатации и консервации подземных объектов и коммуникаций (шахтные выработки, хранилища, метрополитен, канализационные сооружения);
- ликвидации последствий загрязнения земель.

Исправить ситуацию может только рекультивация сельскохозяйственных земель, которая представляет собой комплекс восстановительных мероприятий.

свойств и характеристик почвенного слоя для его последующего использования в сельскохозяйственных нуждах. Иными словами,

рекультивация земель – это совокупность мероприятий, направленных на обеспечение необходимых экологических и агротехнических свойств почвы.

Управление Россельхознадзора по Самарской области напоминает, что согласно приказу Минприроды РФ и Роскомзема от 22 декабря 1995 года № 525/67 «Об утверждении Основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы» для организации приемки (передачи) рекультивированных земель, а также для рассмотрения других вопросов, связанных с восстановлением нарушенных земель, почти во всех районах области созданы специальные Постоянные Комиссии по вопросам рекультивации земель (далее – Постоянная Комиссия).

На этапе технической рекультивации приемку (передачу) рекультивированных участков с выездом на место осуществляет рабочая комиссия, которая утверждается Председателем (заместителем) Постоянной Комиссии в 10-дневный срок после поступления письменного извещения от юридических (физических) лиц, сдающих земли.

При приемке рекультивированных земельных участков рабочая комиссия проверяет отсутствие на территории лишних объектов, среди которых могут быть обломки пород, строительный мусор и производственные конструкции. Также участок должен иметь цельную структуру ландшафта без наличия явных завалов, котлованов, водоотводных каналов, провалов шахт и насыпей. Кроме этого, рекультивация земли в обязательном порядке должна способствовать полному или частичному обновлению почвообразовательного процесса. Современные технологии позволяют существенно повышать способность почвы к самоочищению. На фоне таких процессов происходит нормализация биологического состояния земель, которая должна подтверждаться лабораторными анализами.

По результатам приемки рекультивированных земель Постоянная Комиссия вправе продлить или сократить срок восстановления

плодородия почв (биологический этап), установленный проектом рекультивации, или внести в органы местного самоуправления предложения об изменении целевого использования сдаваемого участка.

Приемка-передача рекультивированных земель осуществляется в течение месяца после поступления в Постоянную Комиссию письменного извещения о завершении работ по рекультивации.

Обращаем внимание, что объект считается принятым только после утверждения руководителем Постоянной Комиссии акта приемки-сдачи рекультивированных земель.

Рекультивация должна проводиться в обязательном порядке независимо от ее дальнейшего применения. Мероприятия по восстановлению не только помогают устранить последствия от вредных воздействий на почву, но и по возможности обогатить ее необходимыми компонентами, значимыми с точки зрения будущего использования.

Стоит отметить, что согласно части 1 статьи 8.7 КоАП РФ, невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по рекультивации земель при разработке месторождений полезных ископаемых, осуществлении строительных, мелиоративных, изыскательских и иных работ, в том числе работ, осуществляемых для внутрихозяйственных или собственных надобностей, а также после завершения строительства, реконструкции и эксплуатации объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, сноса объектов лесной инфраструктуры, влечет наложение административного штрафа:

- на граждан в размере от 20 до 50 тысяч рублей;
- на должностных лиц – от 50 до 100 тысяч рублей;
- на юридических лиц – от 400 до 700 тысяч рублей.