**Решение № 1**

**заседания бюро КБРО ВСМС**

**г. Нальчик 10 июля 2013г.**

**О результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) в КБР**

Заслушав и обсудив вопрос «О результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) в КБР» бюро КБРО ВСМС отмечает, что представленный отчёт о кадастровой стоимости объектов недвижимости населённых пунктов, муниципальных районов (городских округов) Кабардино-Балкарской Республики имеет ряд серьёзных замечаний и предложений.

Так, минимальные удельные показатели (руб./кв.м.) кадастровой стоимости объектов недвижимости (жилых домов) сельских населённых пунктов в несколько раз превышают кадастровую стоимость объектов недвижимости городских округов, административных центров муниципальных районов. Хотя доходы владельцев объектов недвижимости на селе обратно пропорциональны жителям города. А основу налоговой базы составляют объекты жилищного фонда, принадлежащие физическим лицам на правах собственности, которые будут являться плательщиками налога на недвижимость.

По предварительному анализу представленных материалов кадастровая стоимость составит:

- в Баксанском районе кадастровая стоимость составляет: в с.п. Кишпек 4 244,02 руб./кв.м, в с.п. Кременчуг-Константиновское 4 180,0 руб./кв.м, в с.п. Псычох 4 244,02 руб./кв.м, в с.п. Баксаненок 3 299,97 руб./кв.м., что в 2,2-2,8 раза превышают кадастровую стоимость 1 кв.м. в г.о. Нальчик (1 509 руб./кв.м), и г.о. Баксан (1 932,0 руб./кв.м);

- в Зольском районе в сельских поселениях Белокаменское, Дженал, Зольское, Совхозное, Батех, Залукодес, Камлюко, Псынадаха, Приречное кадастровая стоимость 1 кв./м в среднем превышает кадастровую стоимость других поселений муниципального района в 1,5 - 2,2 раза, а также городских округов республики;

- в поселениях Лескенского района кадастровая стоимость завышена в среднем в 2-3,8 раза по сравнению с г.о. Нальчик или с другими поселениями республики;

- в Майском районе в некоторых поселениях кадастровая стоимость в среднем превышает в 2 - 7 раз (2 681,0 руб./кв. м - 10 686,0 руб./кв. м) по сравнению с городским поселением Майский (1 376,33 руб./кв. м), с другими поелениями района, а также городскими округами республики;

- в сельских поселениях Прохладненского района Алтуд, Восточное, Зарчное, Комсомольское, Малакановское, Пролетарское, Ульяновское, Степное, Пр«летарское, Придорожное и в хуторах Матвеевский, Ново-Вознесенский, Ново-Троицкий (3 041,0 руб. кв.м - 6 169,2) и т.д., кадастровая стоимость завышена в срещем на 2,2 - 4,2 раза по сравнению с другими поселениями района и г.о. Прсхладный (1 447,0 руб. кв.м - 2 911,0 руб. кв.м);

- в сельских поселениях Черекского района кадастровая стоимость (от 3 162,2 руб. кв./м до 4 265,0 руб. кв./м) завышена в 2 - 2,8 раза по сравнению с. п. Аушигер (1 606,4 руб./ кв.м) и с административным центром Кашхатау (2 144,0 руб./ кв.м);

- в сельских поселениях Терского района Джулат, Малый Терек, Красноармейское, Новое-Хамидие кадастровая стоимость превышает в среднем в 2,2 - 3,1 раза кадастровую стоимость городских округов республики и других поселений района;

- в сельских поселениях Урванского района Морзох, Нижний Черек, Псынабо, Урвань, Урух, Черная Речка в среднем превышает кадастровую стокмость городских округов республики в 2 - 2,8 раза и городского поселения Наргкала в 1,5 - 2 раза.

Аналогичная ситуация складывается и по кадастровой стоимости многоквартирных домов, нежилых зданий и жилых помещений.

Из приведённых данных видно, что при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости не учитывалась экономическая основа муниципального образования и цена продажи жилых и нежилых помещений в регионе.

Данная работа проведена в рамках введения единого налога на недвижимость, что напрямую и непосредственно затрагивает фискальные обязанности населения.

Данная работа должна была вестись во взаимодействии с органами местного самоуправления. Однако взаимодействие осуществлялось недостаточно, предварительных согласований работы не проводилось.

В 10-ти согласованиях органов государственной власти КБР, в т.ч. Минэкономразвития КБР, Минфина КБР, УФНС России по КБР и в 7-ми согласованиях органов местного самоуправления, что составляет 77,3% от заинтересованных органов, имеются существенные разногласия и предложения.

Принимая во внимание, что предлагаемая кадастровая стоимость объектов недвижимости является налоговой базой для налога на недвижимость, а также составлена без учёта местных экономических условий и без учёта мнения и согласования с муниципалитетами, данная работа может привести к острым конфликтам и социальной напряжённости на территории Кабардино-Балкарии.

На основании вышеизложенного, бюро Кабардино-Балкарского регионального отделения ВСМС постановляет:

1. Просить Правительство Кабардино-Балкарской Республики:

- при принятии проекта постановления «О результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) в КБР» учесть вскрытые недоработки и отмеченные замечания и предложения;

- при актуализации кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных в муниципальных образованиях Кабардино-Балкарской Республики, обязательно учесть количественные и качественные характеристики объектов оценки, а также наличие правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на них.

2. Просить Главу Кабардино-Балкарской Республики А.Б. Канокова введение удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков), расположенных на территории муниципальных районов и городских округов Кабардино-Балкарской Республики, применить не ранее 2019 года.

**Председатель**

**КБРО ВСМС М.О. Темиржанов**