

Оценочная деятельность в информационном поле российских СМИ

За период 28.03.2015-03.03.2015

Пресс-служба НП СРО «ДСО», телефон: +7 (499) 230 02 84

Содержание:

I. Законодательство	2
Федеральный закон Российской Федерации от 28 февраля 2015 г. N 18-ФЗ	2
II. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков	3
Доклад Собянина Путину о бизнесе в Москве разошелся со статистикой	3
В Прикамье судебные приставы забрали трехэтажный «Универмаг» за долги	5
Инвестора "Семь дней" ждут	6
Омское минимущество изменит порядок расчета стоимости аренды земли	8
III. Кадастровая Стоимость	9
Воробьев поручил Чупракову отчитаться по корректировке стоимости земли	9
Москве прописали обратный отсчет	10
Первый торговый центр Екатеринбурга начал оспаривать кадастровую стоимость	12

I. Законодательство

Федеральный закон Российской Федерации от 28 февраля 2015 г. N 18-ФЗ

Дата публикации: 03.03.2015

Источник: rg.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.rg.ru/2015/03/03/izmeneniya-dok.html>

Федеральный закон Российской Федерации от 28 февраля 2015 г. N 18-ФЗ

"О внесении изменения в статью 47 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" 0

Опубликовано: 3 марта 2015 г. в "РГ" - Федеральный выпуск №6614

Вступает в силу: 28 февраля 2015 г.

Принят Государственной Думой 20 февраля 2015 года

Одобен Советом Федерации 25 февраля 2015 года

Статья 1

Внести в часть 3 статьи 47 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, N 31, ст. 4017; 2009, N 1, ст. 19; N 19, ст. 2283; N 52, ст. 6410; 2013, N 14, ст. 1651; N 23, ст. 2866; N 30, ст. 4083; 2014, N 45, ст. 6145) изменение, заменив слова "1 марта 2015" словами "1 марта 2018".

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент Российской Федерации

В. Путин

II. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков

Доклад Собянина Путину о бизнесе в Москве разошелся со статистикой

Дата публикации: 02.03.2015

Источник: rbc.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://top.rbc.ru/economics/02/03/2015/54f481fd9a7947f6096726fe>

Мэр Москвы Сергей Собянин сообщил в понедельник Владимиру Путину, что деловая активность в столице в прошлом году выросла. Эксперты удивлены заявлению – официальная статистика свидетельствует об

Посмотреть все 542 материала

Виртуальный рост Налоговые ставки на недвижимость стали «оптимальными», заявил мэр Москвы на рабочей встрече с Путиным. Президент поинтересовался у него, как он оценивает ситуацию в столице после перехода в 2014 году от балансового к кадастровому методу оценки стоимости недвижимости, который, как правило, увеличивает стоимость налога для собственника: «такие вопросы возникают постоянно, и в очень многих аудиториях», уточнил он. Собянин заверил, что повышенные налоговые ставки на офисы и торговлю не только не вызвали повышения стоимости аренды, но и наоборот – понизили ее. Впрочем, добавил мэр, это отчасти связано с кризисом, и с учетом кризиса цена «вообще стала достаточно приемлемой для малого и среднего бизнеса». Позитивные тенденции видны по регистрации новых компаний, сказал Собянин: если в 2013 году их количество уменьшалось, то в 2014 году «дополнительно зарегистрировались около 20 тыс. новых компаний и 11 тыс. новых индивидуальных предпринимателей». Это, по мнению мэра, говорит о достаточно большой деловой активности. Эти цифры, впрочем, не подтверждаются официальными данными, опубликованными на сайте ФНС: компаний в Москве за 11 месяцев прошлого года стало меньше на 40 тыс. По подсчетам налоговиков, на 1 декабря 2014 года в столице зарегистрировались 143,3 тыс. новых юрлиц, тогда как 183 тыс. прекратили свою деятельность. Еще 14,2 тыс. юрлиц на 1 декабря находились на стадии ликвидации. Пресс-секретарь столичного мэра переправила запрос РБК в департамент экономполитики столицы. Представитель департамента предоставил РБК те же данные по числу зарегистрированных организаций (143,3 тыс. за 11 месяцев 2014 года), это на 15% выше совокупного показателя за весь 2013 год (примерно на 20 тыс.), отметил он. Таким образом, мэр столицы, представляя президенту цифры, указал лишь на рост числа новых организаций, умолчав об общем сокращении их числа. Общее сокращение числа компаний в департаменте объяснили «борьбой с теневым бизнесом, в том числе в виде принудительного закрытия фиктивных, недействующих организаций». Таких за 11 месяцев 2014 года ликвидировано на 36,5% больше, чем за весь 2013 год, сообщил чиновник. «Таким образом, если учесть, что ликвидация бизнеса является делом принудительным, а регистрация – добровольным и считается объективным показателем предпринимательской активности, общая демография предприятий в Москве расценивается как вполне позитивная», – отметил он. Официальные данные по регистрации индивидуальных предпринимателей в Москве скорее подтверждают статистику мэра, однако также соответствуют ей не вполне: по состоянию на 1 января 2015 года ФНС насчитало прибавку в 9,5 тыс. ИП в столице против 11 тыс., по словам Собянина. «Общий прирост численности ИП в Москве составил 4,7%, что является лучшим в России результатом», – отметил представитель департамента экономполитики. Дорогие метры Переход столичных властей на оценку помещений по кадастровой стоимости будоражит предпринимательское сообщество уже больше года. В прошлом году бизнес активно оспаривал кадастровую оценку в судах, считая ее не соответствующей реальной рыночной стоимости помещений, но в ноябре мэр Москвы утвердил новую кадастровую оценку имущества на 2015 год, которая, по оценкам «Опоры России», в зависимости от района увеличивала средний уровень стоимости еще на 0,8–13%. С

этого года в столице также вырос круг помещений, на которые распространяется новая система налогообложения. В прошлом году налог на имущество по кадастровой стоимости в Москве платили владельцы помещений свыше 5 тыс. кв. м, с 2015 года – свыше 3 тыс. кв. м. Ставка тоже постепенно растет: с 0,9% в 2014 году до 1,2% от стоимости в 2015 году. Это увеличило налог на имущество на 33%, подсчитывали ранее предпринимательские общественные организации. Такая политика не могла повлиять на арендные ставки в сторону уменьшения, говорят представители бизнеса. «Мэр говорит о снижении стоимости аренды, при этом даже сам город повышает арендные ставки», – отмечает представитель одной из столичных деловых организаций, пожелавший остаться неизвестным. В качестве примера он предоставил РБК письмо, направленное департаментом городского имущества арендатору помещения в центре Москвы, датированное 27 января 2015 года. Согласно документу, департамент извещает о повышении арендной ставки с 4,5 тыс. руб. до 50 тыс. руб. за 1 кв. м в год в 2015 году. Власти Москвы первым пунктом в антикризисном плане предусмотрели заморозку стоимости аренды городской собственности. Согласно документу, в первом квартале запланировано принятие постановления о введении моратория на увеличение всех действующих ставок. Оно пока не принято столичными властями, которые пока ограничились тем, что сохранили до 1 июля 2016 года льготные ставки аренды для малого бизнеса. Арендаторы съезжают. Ставки аренды коммерческой недвижимости в центре Москвы уменьшаются только в долларовом исчислении, свидетельствуют данные консалтинговой Russian Research Group. В среднем в январе 2015 года стоимость аренды квадратного метра в стрит-ритейле внутри Садового кольца составила 71,7 тыс. руб. (\$1101) против 63,7 тыс. руб. (\$1903) в январе прошлого года. Повышение налогов на недвижимость и относительное снижение арендных ставок – «это, конечно, не связанные вещи», заявил РБК гендиректор Международного центра оценки, член комиссии по оспариванию кадастровой стоимости в Москве Игорь Артеменков. «Наоборот, новая налоговая система увеличила изъятия у собственников недвижимости – по ряду объектов налоговая нагрузка выросла в 10–20 раз», – заметил он. Повышение, по его словам, коснулось главным образом старых торговых и офисных помещений, центров «с плохой планировкой, у которых остаточная балансовая стоимость была очень маленькой или близкой к нулю – по ним рост до 20 раз, по нашим оценкам». По некоторым другим объектам, правда, налоги снизились, говорит он. «Если объект только что построен, то его остаточная балансовая стоимость фактически равна стоимости нового строительства, и там ставка была 2,2% – понятно, налог был больше», – отмечает Артеменков. Сегодня тенденция на рынке – к высвобождению помещений, говорит Артеменков. На повышение налога наложился кризис, «который нам еще до 2018 года аукнется, а далее многие разорятся – тем более что налог будет расти, в следующем году ставка будет 1,5, потом 1,8 и дальше до 2,0 в 2018 году». «С арендой в Москве плохо: торговые центры стоят полупустые, загружены только на 60%, что касается объектов стрит-ритейла – возьмите самый центр: 1-ю Тверскую-Ямскую, Тверскую, посмотрите, сколько крупных операторов покинули свои места – не помню, когда такое было. Насчет того, что все хорошо, и бизнес пошел в рост – я такого не вижу», – говорит управляющий партнер консалтинговой группы «Инвест Проект» Сергей Шешков.

В Прикамье судебные приставы забрали трехэтажный «Универмаг» за долги

Дата публикации: 02.03.2015

Источник: kp.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.kp.ru/online/news/1989194/>

Судебные приставы Прикамья наложили арест на здание «Универмага» в Большесосновском районе. Владельцы магазина - районное потребительское общество - заключали договоры займа с физическими лицами и не выполнили свои обязательства.

Чтобы вернуть населению 22 миллиона рублей, приставы наложили арест на трехэтажное здание «Универмага». По предварительной оценке, недвижимость стоит порядка 20 миллионов рублей.

Если организация не погасит долг, магазин продадут с молотка, сообщает пресс-служба УФССП России по Пермскому краю.

Инвестора "Семь дней" ждут

Дата публикации: 03.03.2015

Источник: kommersant.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.kommersant.ru/doc/2678621>

Президент и совладелец издательского дома "Семь дней", выпускающего одноименный телегид и журналы под брендом "Караван историй", Дмитрий Бирюков готов выкупить долю основного акционера компании — холдинга "Газпром-медиа". По информации "Ъ", актив оценивается примерно в \$10 млн, несмотря на резкое падение рынка телегидов в последние два года.

Как рассказал "Ъ" источник, близкий к издательскому дому "Семь дней", в середине января Дмитрий Бирюков направил руководству "Газпром-медиа" оферту с предложением выкупить долю медиахолдинга в издательстве. По его словам, предложение сделано в связи с необходимостью привлечения новых инвестиций в издательский дом, в частности, для развития интернет-проектов, в том числе в регионах, но холдинг пока "не торопится" принимать решение. Представитель "Газпром-медиа" отказался комментировать информацию об оферте, уточнив, что "решение еще не принято". Сам господин Бирюков отказался от комментариев.

Собеседник, близкий к холдингу, подтверждает, что такая сделка обсуждалась еще в прошлом году, при этом речь шла о цене около \$10 млн. По словам другого источника, знакомого с ситуацией, вариант консолидации издательского дома в руках одного из акционеров обсуждается на протяжении не менее двух лет. Один из собеседников "Ъ" на медиарынке говорит, что при Михаиле Лесине, возглавлявшем "Газпром-медиа" с октября 2013 года по декабрь 2014 года, обсуждался также вариант продажи "Семи дней" целиком стороннему инвестору.

Основанный в 1995 году ИД "Семь дней" перешел под контроль "Газпром-медиа" в 2001 году. По данным Kartoteka.ru, "Газпром-медиа" контролирует 74,99%, а Дмитрий Бирюков — 24,99% в ЗАО "Издательство "Семь дней"". Выручка ЗАО в 2013 году составила около 2,2 млрд руб., чистая прибыль — 120 млн руб. По информации собеседника "Ъ", знакомого с финансовыми показателями, 2014 год компания также "закончила в плюсе".

Издательский дом выпускает еженедельный журнал "Семь дней" и ежемесячные "Караван историй" и "Коллекция "Караван историй"". Флагманский телегид занимает третье место по аудитории в сегменте российских еженедельных журналов, по данным TNS Russia. Аудитория одного его номера в мае-октябре 2014 года составляла в среднем 3,345 млн человек.

Последние два года рекламные доходы печатных СМИ падали: в 2013 году — на 10%, в 2014-м — на 11%, следует из подсчетов Ассоциации коммуникационных агентств России. Динамика доходов федеральных телегидов также резко ухудшилась: по данным аналитического центра Vi, их доходы в 2013-2014 годах упали на 19,6%, до 1,967 млрд руб.

Из-за ситуации на рынке в феврале 2014 года "Газпром-медиа" прекратил издание одного из своих печатных активов — журнала "Итоги". Тогда господин Бирюков объяснял решение тем, что в существующей экономической ситуации его издание без дотаций невозможно: реклама в прессе падает, а ослабление рубля резко увеличило затраты на бумагу и печать в Европе.

Гендиректор ИД "Комсомольская правда" Владимир Сунгоркин согласен с потенциальной оценкой бизнеса "Семи дней" в \$10 млн. "По нынешним временам это очень хорошая стоимость с учетом того, что доходы ИД получает в рублях, а расходы на бумагу несет в валюте", — объясняет он. Все три журнала "Семи дней" имеют хорошие рыночные позиции и перспективы, их хорошо принимают рекламодатели, добавляет господин Сунгоркин. Несмотря на падение рынка, у "Семи дней" сильный бренд, согласен руководитель

другого крупного издательского дома. По его мнению, только премия за бренд в ходе потенциальной сделки может достигать \$2-3 млн, а в целом мультипликатор оценки печатных активов сейчас не превышает трех-четырех EBITDA.

Омское минимущество изменит порядок расчета стоимости аренды земли

Дата публикации: 03.03.2015

Источник: omskrielt.com

Место издания: Омск

Ссылка: <http://www.omskrielt.com/news/realty/44126/>

Для этого ведомство разработало проект, связанный с неразграниченными земельными участками, находящимися в областной собственности.

Министерство имущественных отношений Омской области разработало проект постановления правительства "О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена".

Согласно проекту, размер годовой арендной платы земельных участков определяется уполномоченным органом исполнительной власти и органами местного самоуправления Омской области одним из четырех способов: на основании кадастровой стоимости земельных участков; по результатам торгов, проводимых в форме аукциона; в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными уполномоченным органом исполнительной власти; на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

Арендная плата для физических или юридических лиц определяется от вида использования земель и рассчитывается в размере от 0,01% кадастровой стоимости земельного участка и до 2%.

Арендная плата за землю, на которой расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, рассчитывается на основании рыночной стоимости участка, определяемой в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности. Если по истечении трех лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства (исключение ИЖС) не введен в эксплуатацию построенный на этой земле объект недвижимости, арендная плата за участок устанавливается в размере не менее двухкратной налоговой ставки земельного налога.

Также предусмотрены случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции.

Антикоррупционная экспертиза данного проекта постановления правительства продлится до 9 марта 2015 года.

III. Кадастровая Стоимость

Воробьев поручил Чупракову отчитаться по корректировке стоимости земли

Дата публикации: 03.03.2015

Источник: inmosreg.ru

Место издания: Москва

Ссылка: http://inmosreg.ru/government_news_gubernator/20150302/609411370.html

Губернатор Московской области Андрей Воробьев поручил заместителю председателя правительства Подмосковья Александру Чупракову подготовить доклад о ситуации в части корректировки кадастровой стоимости земли, кроме того, глава региона отметил важность анализа ситуации по задолженности в каждом из муниципалитетов области, говорится в сообщении пресс-службы губернатора и правительства региона в понедельник.

«Второго марта губернатор Московской области Андрей Воробьев провел рабочее совещание с руководящим составом областного правительства. <...> В ходе совещания губернатор дал поручение заместителю председателя правительства Московской области Александру Чупракову подготовить к очередному заседанию регионального правительства доклад о проделанной работе в части корректировки кадастровой стоимости земли», - говорится в сообщении.

По словам губернатора, которые приводятся в материале, очень важно уделять внимание развитию экономики, также необходимо не допустить чрезмерной нагрузки на малый и средний бизнес.

«Наша задача, чтобы те, кто ведет собственное дело, ни в коем случае не страдали, чтобы не было перекосов и переклестов в части стоимости земли», - отметил Воробьев.

Открывая повестку дня, глава региона также акцентировал внимание на плане первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности.

«На прошлой неделе президент РФ провел заседание президиума Госсовета, который был посвящен сбалансированности бюджета. Наша задача – внимательно рассмотреть и сделать анализ ситуации по задолженности в каждом из муниципалитетов», - подчеркнул Воробьев.

Губернатор напомнил, что 24 февраля под председательством президента РФ Владимира Путина состоялось заседание президиума Государственного совета РФ, на котором обсуждались перспективы повышения устойчивости региональных бюджетов в текущих макроэкономических условиях, меры по сокращению долговой нагрузки на регионы в 2015 году, в связи с чем одним из открытых вопросов повестки предстоящего заседания областного правительства станет отчет о задолженности муниципальных образований перед региональным бюджетом.

Москве прописали обратный отсчет

Дата публикации: 02.03.2015

Источник: kommersant.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.kommersant.ru/doc/2678071>

Правительство Москвы, которое два года подряд пересматривало кадастровую оценку земель, нарушило, по мнению Генпрокуратуры, федеральное законодательство и права предпринимателей. Проверку инициировала общественная организация "Опора России", чья идея заморозить на время кризиса кадастровую стоимость промышленных земель так и не вошла в антикризисный план мэрии. Столичные чиновники претензии не признают.

У Генпрокуратуры возникли вопросы к пересмотру оценки земель в Москве. Ведомство начало проверку после того, как к нему в конце 2014 года обратился президент общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства "Опора России" Александр Калинин, сообщив о "неправомерных действиях должностных лиц правительства Москвы по утверждению в 2014 году кадастровой оценки земельных участков". По итогам проверки Генпрокуратура пришла к выводу, что утвержденная мэрией с 1 января 2015 года кадастровая оценка не соответствует федеральному законодательству, новые расчеты увеличивают стоимость объектов, что нарушает права предпринимателей. "По данным фактам прокурором Москвы мэру Сергею Собянину 17 февраля 2015 года внесено представление, результаты его рассмотрения контролируются", — говорится в адресованном господину Калинину письме за подписью первого заместителя генпрокурора России Александра Буксмана (копия есть у "Ъ"). Основная претензия прокуратуры заключается в том, что в 2013-2014 годах мэрия дважды увеличивала кадастровую стоимость, хотя по закону "Об оценочной деятельности" это можно делать не чаще чем один раз в два года.

В аппарате мэра запрос "Ъ" переадресовали в департамент городского имущества (ДГИ), где подтвердили факт получения представления. Утвержденная на 2015 год кадастровая оценка полностью правомерна, сейчас ДГИ готовит позицию, подкрепляющую обоснованность действий правительства Москвы, уточнили в департаменте. Представители "Опоры России" отказались от комментариев. В Генпрокуратуре и прокуратуре Москвы не ответили на запросы "Ъ".

"Опора России" также лоббирует идею зафиксировать на уровне 1 января 2014 года кадастровую стоимость промышленных земель, выкупленных на льготной основе (за 20% от полной стоимости) до тех пор, пока ситуация в экономике не нормализуется. Но это предложение так и не вошло в антикризисный план московских властей, обнародованный недавно Сергеем Собяниным (см. "Ъ" от 16 февраля).

Рассчитывать налог на землю на основании кадастровой стоимости в Москве начали с 2014 года, ранее использовалась инвентаризационная оценка. В январе--июле 2014 года поступления в бюджет города за счет земельного налога увеличились на 7,7%, до 9,9 млрд руб., по сравнению с аналогичным периодом 2013 года, сообщал ранее департамент экономической политики и развития. После изменения системы расчета девелоперы жаловались, что расходы на содержание коммерческой недвижимости в Москве выросли в среднем на 40%.

Председатель коллегии адвокатов "Последний дозор" Александр Молохов говорит, что у Генпрокуратуры также есть возможность через суд отменить постановления о новой кадастровой оценке. "Но это вряд ли произойдет, — сомневается он. — До сих пор прокуратура никогда не выступала открыто против политики московских властей". По мнению директора департамента оценки Knight Frank Ольги Кочетовой, переоценка кадастровой стоимости с 2015 года не стала большим стрессом для девелоперов: возможно, речь идет о единичных обращениях. В некоторых случаях кадастровая стоимость в несколько раз выросла, в других, наоборот, заметно сократилась, соглашается гендиректор "Гео Девелопмент" Максим Лещев. По его словам, кадастровая оценка властей практически никогда не совпадает с рыночной

стоимостью объектов. Решить эту проблему собственники могут через комиссию по рассмотрению споров при Росреестре, которая может снизить стоимость на 30%, или через суд, объясняет господин Лещев. Единственные, кто может оказаться в выигрыше от решения Генпрокуратуры,— собственники, оспаривавшие кадастровую оценку недвижимости в суде. Ранее в "Опоре России" сообщали, что за 2014 год было подано около 1,6 тыс. таких исков. Если собственник выиграл спор по кадастровой оценке 2014 года, а за это время в силу вступило новое постановление, то предыдущее решение оказывается ничтожным, и судебный процесс придется начинать заново, заключает юрист компании "Некторов, Савельев и партнеры" Александр Баженов.

Первый торговый центр Екатеринбурга начал оспаривать кадастровую стоимость

Дата публикации: 02.03.2015

Источник: rbc.ru

Место издания: Екатеринбург

Ссылка: http://ekb.rbc.ru/ekb_topnews/03/03/2015/965437.shtml

С 1 января на основе кадастровой оценки рассчитывается будущий налог на имущество. В реестр таких объектов уже попали несколько десятков торговых центров и магазинов города.

В комиссию по управлению Росреестра по Свердловской области поступило первое заявление на оспаривание кадастровой стоимости объекта капитального строительства, сообщает пресс-служба ведомства.

Заявителем выступила компания - собственник одного из торговых центров. Кто именно - в Росреестре не уточняют. До этого оспаривалась только оценка земельных участков.

Напомним, в конце 2014 года депутаты Законодательного собрания Свердловской области приняли поправки в региональный закон, согласно которым налог на имущество для торговых и административно-деловых центров площадью более 5 тыс. квадратных метров будет рассчитываться исходя из их кадастровой оценки. В 2015 году ставка составляет 1%, а в 2016 году вырастет до 1,5%.

В январе председатель правительства Свердловской области Денис Паслер утвердил реестр объектов, по которым с 1 января 2015 года налог на имущество будет начисляться по кадастровой стоимости. В список попало 41 здание в Екатеринбурге (несколько из них занимают по два участка), в том числе ТРЦ «Гринвич», «Карнавал», «Антей», «Гермес-Плаза», «Радуга», «Алатырь» и др.