

Оценочная деятельность в информационном поле российских СМИ

За период 04.03.2015-06.03.2015

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

Содержание:

| | |
|--|-----------|
| I. Оценочная деятельность и саморегулирование оценочной деятельности | 2 |
| Сегодня у оценщиков недвижимости нет никакой ответственности за проведенную ими оценку | 2 |
| II. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков | 3 |
| В апреле минземимущество Татарстана выставит на аукцион госсобственность на 32,6 млн рублей | 3 |
| Конский тариф | 4 |
| Счетная палата предлагает отменить льготы по земельному налогу | 6 |
| За год россияне стали обращаться за британскими инвесторскими визами в 2 раза чаще | 8 |
| Квадратный метр в новостройках подорожал почти на тысячу рублей | 9 |
| III. Кадастровая Стоимость | 10 |
| Томские строители просят о моратории на рост кадастровой цены земли | 10 |
| Власти Подмосковья подготовились к жалобам на кадастр | 11 |
| Пробелы в законодательстве искажают результаты государственной кадастровой оценки земельных участков | 13 |
| Генпрокуратура считает неправомерным пересмотр оценки земель в Москве | 16 |
| В Тульской области ведётся кадастровая оценка земель и недвижимости | 17 |

I. Оценочная деятельность и саморегулирование оценочной деятельности

Сегодня у оценщиков недвижимости нет никакой ответственности за проведенную ими оценку

Дата публикации: 05.03.2015

Источник: council.gov.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://council.gov.ru/press-center/blogs/52659/>

Снижение административной нагрузки на бизнес, упрощение процедур уплаты налогов - основные темы первой в этом году расширенной Коллегии Федеральной налоговой службы, членом которой я являюсь. ФНС в 2014 году провела большую работу по совершенствованию администрирования сбора налогов во всех уровнях бюджета. Работа была тем более сложной, что она проходила в условиях замедления роста экономики. Сегодня 39 электронных сервисов предоставляют налогоплательщикам возможность дистанционно решать практически все вопросы, связанные с уплатой налогов и сборов. В этом немалая заслуга руководства ФНС.

Говоря о законодательных изменениях в вопросах налоговой политики, считаю, что Федеральному Собранию необходимо ускорить принятие закона, предусматривающего применение налоговых отсрочек и рассрочек, ведь именно по этой причине данный инструмент в настоящее время в России не действует. Еще одна проблема, требующая безотлагательного решения, связана с отсутствием механизмов своевременной синхронизации деятельности фондов, иных государственных структур с налоговой службой. Налоговое законодательство совершенствуется, развивается, в результате эти субъекты финансовой деятельности не успевают адаптироваться к происходящим изменениям, что отрицательно сказывается на собираемости налогов. Сегодня перед налоговой службой ставится глобальная задача по выводу налогов из тени, борьбе с "серыми" зарплатами. В этих условиях вызывает недоумение постановка вопроса по сокращению численности налоговых органов и уменьшение уровня финансирования налоговой службы. На мой взгляд, оплата труда работников налоговых служб должна быть пропорциональна тому вкладу, который они осуществляют в своей работе по наполнению бюджета.

Существует еще ряд острых проблем, имеющих прямое отношение к собираемости налогов. Это борьба с организациями, имеющими нулевую отчетность, миграцией налогоплательщиков и повышение ответственности в сфере оценки недвижимости. Те налогоплательщики, которые из года в год показывают нулевую налоговую отчетность, должны быть признаны неэффективными и как следствие быть закрыты. По логике, если предприятие показывает ноль по налогам, оно не ведет никакой деятельности. Должен быть установлен какой-то срок для таких "нулевых" организаций. К примеру, если ты три года не платишь налоги, то обязан в этом виде уйти с рынка, как несостоявшийся бизнес. Эта проблема из разряда теневых доходов.

Что касается вопроса по оценке недвижимости, то здесь необходимо применять более жесткие меры регулирования. Сегодня оценка недвижимости проводится кем попало и у оценщиков нет никакой ответственности за проведенную оценку. Более того, оценщики недвижимости стали хорошим посредником во всякого рода коррупционных схемах. На мой взгляд, если оценка не отвечает реальной рыночной стоимости и это подтверждено соответствующим судебным решением, то финансовую ответственность должен нести не бюджет и налогоплательщик, а оценщик который плохо или непрофессионально сработал.

II. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков

В апреле минземимущество Татарстана выставит на аукцион госсобственность на 32,6 млн рублей

Дата публикации: 05.03.2015

Источник: kazanfirst.ru

Место издания: Казань

Ссылка: <http://kazanfirst.ru/online/41282>

В апреле министерство земельных и имущественных отношений Татарстана выставит на открытый аукцион государственное имущество более чем на 32,57 млн рублей, сообщает пресс-служба министерства.

17 апреля на аукционе планируется продать различное госимущество в селе Шумбут Рыбно-Слободского района. Его общая начальная цена 32,5 млн рублей. В числе лотов гаражи, здание главного корпуса завода, зерносклад, столовая и пять земельных участков для производственных целей общей площадью 76 200 кв. м.

10 апреля, на торги выставят 27 автомобилей марок Lada 21074, «Ваз» 21154, «Газ»-3102. Стартовая цена 24 машин составит 1 600 рублей при рыночной стоимости в 53 000 рублей. Начальная цена остальных трех автомобилей варьируется от 1 900 рублей до 2 100 рублей.

Конский тариф

Дата публикации: 04.03.2015

Источник: novayagazeta.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.novayagazeta.ru/economy/67509.html>

Мурманские предприниматели жалуются на резкое повышение арендной ставки на землю в областном центре. С нового года стоимость аренды выросла в 15—20 раз. А для некоторых — почти в 70.

О грядущем повышении стало известно в конце прошлого года. Проект, рассматривавшийся горсоветом в ноябре, предполагал поэтапное повышение, которое в 2016 году приведет к удорожанию аренды в общей сложности вдвое. Мотивировка — прирост поступлений в бюджет города.

По ранее действовавшему порядку аренда рассчитывалась на основании кадастровой стоимости земли вне зависимости от предназначения и состояния конкретного здания, то есть от рыночной стоимости. В 2010 году в Земельный кодекс внесли изменения, которые установили, что при проведении оценки земельного участка его кадастровая стоимость становится равной рыночной. Как только свой вердикт вынес Высший арбитражный суд, предприниматели начали обращаться к оценщикам, затем в суды — и снижать, таким образом, затраты на аренду. Некоторым удалось уменьшить ее в 30 раз.

В недавнем интервью госканалу мэр Мурманска Алексей Веллер заявил: из-за коммерсантов, которые, «пользуясь лазейками в законодательстве, занижают стоимость земли», методику расчета арендной платы решили поменять.

В январе 2014 года областное правительство ввело возможность установления аренды исходя из площади участка и базовой ставки, определяемой видом использования недвижимости. Год спустя предприниматели получили расчеты по новой системе. Они превзошли все ожидания.

Роман Кулик, гендиректор компании «Северный купец», 12 лет арендует участок на территории мурманского рыбного порта общей площадью 12,5 тыс. квадратов. На нем расположены два холодильника и склад консервов. За прошлый год арендная плата составила 100 тыс. рублей, за этот должна превысить 1 миллион, за следующий — 2 миллиона.

— Стоимость аренды возрастает в 22 раза, — подсчитывает убытки Кулик.

Еще один участок взят в аренду под строительство рыбофабрики. Рассчитывали на прибыль — импортозамещение! Земля расчищена, снесены старые постройки. За прошлый год заплатили около 280 тыс. рублей, в этом должны 3 млн 300 тыс., в следующем, соответственно, 6 млн 600 тысяч.

— Если так пойдет, никакую фабрику строить мы, конечно, не будем, просто откажемся от этой земли, — констатирует бизнесмен. — В порту масса полуразрушенных зданий, которые никому не нужны, никто их не берет. Работают здесь и, соответственно, платят в бюджет единицы, так им еще и вводят конские тарифы.

При этом, по словам предпринимателя, арендная плата за соседние участки сопоставимой площади, на которых находятся холодильники самого рыбного порта, в разы меньше, потому что они относятся не к муниципальной, а к федеральной собственности.

— За 6 тысяч квадратов для них аренда составляет около 160 тысяч рублей, а у нас за аналогичный участок — 1 миллион 100, — говорит Кулик. — Я считаю, что нарушено постановление правительства (№ 582 от 16 июля 2009 г. «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков». — Т. Б.), которое запрещает такое различие арендных платежей для компаний, ведущих сходную деятельность на одной категории земель.

К слову, цифры, которыми оперирует Роман Кулик, вовсе не рекордные. Предприниматель Сергей Габриелян рассказал «Новой газете», что для его торгового центра в Ленинском округе Мурманска арендная плата выросла в 68 раз.

— Платили 19 661 рубль, теперь должны 1 миллион 339 тысяч, — говорит он. — Превышение ставки, рассчитанная по кадастровой стоимости, равнялась 602 тысячам, мы оспорили ее в суде, опираясь на данные оценки, снизили в 30 раз. А теперь нам ее в 68 раз подняли.

На недавнем круглом столе, посвященном проблеме аренды, Сергей Габриелян предложил провести экономическую и юридическую экспертизу новой методики. Ее разработка велась по заказу мурманской администрации петербургским ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости». Цена контракта — 24,5 млн. Но проблема в том, что в публичном доступе этой самой методики нет, и поэтому спорить или соглашаться с экономической обоснованностью новых ставок с цифрами в руках невозможно.

Директор «Северного купца» Роман Кулик, а также еще несколько мурманских предпринимателей обратились в прокуратуру с просьбой проверить законность введения новой методики. По их мнению, постановление правительства нарушено и в той части, согласно которой размер арендной платы не должен превышать более чем вдвое размер земельного налога.

К слову, Кулик свои участки попытался выкупить — чтобы платить не аренду, а тот самый земельный налог, фактически равный старой арендной ставке, но получил отказ, так как земля находится внутри портовой зоны. Сейчас компания направила в горадминистрацию компромиссное предложение — приравнять стоимость аренды к двукратному размеру земельного налога. В случае отказа пойдут в суд.

— Мы все понимаем, что выставленные нам суммы в нынешней экономической ситуации просто неподъемные, — говорит Кулик. — Бюджет нужно наполнять, но это бремя фактически переложили на мелкий бизнес. Для сравнения: «Атомфлот», подразделение госкорпорации «Росатом», за аренду 9 тысяч квадратов в Ленинском округе Мурманска под свою автостоянку платит около 230 тысяч рублей. В 4,5 раза меньше, чем мы — за рыбофабрику. Еще раз попробуем достучаться до региональных властей, на днях должны обсуждать ситуацию за круглым столом с мэром Мурманска. Пройдем и все региональные инстанции. Потом обратимся к федеральной власти.

Счетная палата предлагает отменить льготы по земельному налогу

Дата публикации: 04.03.2015

Источник: izvestia.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://izvestia.ru/news/583653>

Регионы повсеместно завышают кадастровую оценку земель, чтобы увеличить сборы земельного налога, но при этом необоснованно снижают ее почти до нуля для нельготных категорий налогоплательщиков. В результате некоторые группы могут обнулить свои налоговые обязательства, в то время как налог для пенсионеров, владеющих скромными земельными участками, уже превысил их пенсию. Соответствующий вывод содержится в отчете Счетной палаты, которая провела выборочную проверку результативности администрирования земельного налога в российских регионах. Ревизия проходила в Московской и Рязанской областях, однако, отмечает в отчете (есть у «Известий») аудитор Сергей Штогрин, аналогичная картина наблюдается во всех субъектах РФ. Письмо с предложениями Счетной палаты направлено первому вице-премьеру Игорю Шувалову.

«Как видно из итогов проведенной в 2013 году государственной кадастровой оценки земель в Московской области, стоимость земельных участков существенно возросла. Так, средние значения удельного показателя кадастровой стоимости земель населенных пунктов по г. Химки, г. Котельники, г. Балашиха, г. Королев превышает 5 тыс. рублей за 1 кв. м (ранее — 3 тыс. рублей. — «Известия»). Так, участок в 10 соток в данных муниципальных образованиях имеет кадастровую стоимость около 5 млн рублей и при ставке земельного налога 0,3% сумма налога составит 15 тыс. рублей, что превышает среднемесячную пенсию по Московской области на 3 тыс. рублей», — отмечается в отчете.

Зато для нельготных категорий налог был снижен муниципалитетами. Например, решениями Совета депутатов городского округа Домодедово снижена базовая ставка земельного налога (0,3%) в отношении земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения, используемые для сельскохозяйственных нужд. Диапазон сниженных ставок варьировался в указанные периоды от 0,09% до 0,021%, что привело к сумме выпадающих налоговых доходов по земельному налогу за 2011–2012 годы только в этом муниципалитете в объеме 68 млн рублей, отмечает Штогрин. Всего в 15 муниципальных образованиях Московской области установлена пониженная ставка налога в отношении автостоянок, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, гостиниц, офисных зданий делового и коммерческого назначения.

При оценке земельных участков на продажу такого роста «рыночной» стоимости не наблюдается. Более того, участки продаются значительно дешевле, чем они оценены в кадастре. Так, администрацией Красногорского муниципального района Московской области с 2012 года по 31 октября 2014 года заключено 920 договоров на продажу земельных участков общей площадью 407,9 га. Стоимость продажи земельных участков определялась в соответствии с отчетами оценщиков, однако при выборочной проверке выяснилось, что большая часть участков были проданы в пять и более раз ниже их кадастровой оценки.

В результате оценка земель, «основанная на субъективном мнении оценщиков, зачастую не отражает реальной стоимости земельных участков и ведет к оспариванию и пересмотру результатов кадастровой оценки и неуплате земельного налога», указывается в отчете.

Всего, по данным Росреестра, в комиссии о рассмотрении споров в 2012 году поступило 1351 заявление о пересмотре кадастровой стоимости, в 2013 году — 3953 заявления, из которых было рассмотрено положительно в отношении заявителей 1242 заявления (92%) и 3115 (79%) соответственно.

В пресс-службе Росреестра отметили, что ведомство не может влиять на оценку земель.

— Определение кадастровой стоимости в рамках государственной кадастровой оценки осуществляют независимые оценщики, которых на аукционах выбирают региональные и местные власти. В соответствии с действующим законодательством оценщики сами выбирают и обосновывают подходы и методы, используемые для получения результата, — рассказали в пресс-службе.

В регионах соглашаются, что не всегда оценщики являются профессионалами.

— Исполнители оценочных работ — коммерческие предприятия, отбираются на аукционной основе, их деятельность не является узкопрофессиональной, специализированной исключительно на государственной кадастровой оценке, — отмечают в Министерстве имущественных отношений Московской области. — Правительством Московской области наряду с комиссиями и судами создан эффективный механизм исправления системных ошибок — в рамках гарантийного срока по госконтрактам по представлению Минимущества кадастровым оценщиком осуществляется пересчет кадастровой стоимости.

По мнению Счетной палаты, для упрощения администрирования земельного налога, а также для установления экономически обоснованных налоговых ставок нужно утвердить на законодательном уровне нижнюю границу ставок земельного налога. Кроме того, надо предоставить право устанавливать налоговые ставки и льготы на более высоком уровне (городской округ или муниципальный район). По мнению экспертов, такая мера была бы логичной.

— Для обычных граждан муниципалитеты не снижают земельный налог до нуля. Наоборот, население всё чаще жалуется, что земельный налог или кадастровая стоимость резко возрастают с небольшой периодичностью. Зато для различных махинаций земельный налог могут снизить до нуля. Например, для самих представителей власти или чтобы выгоднее продать госимущество, — говорит юрист «Делового фарватера» Павел Ивченков. — В связи с этим вполне целесообразно предложение Счетной палаты установить некоторый минимальный земельный налог, чтобы муниципалитеты не могли его снижать до нуля. Это позволит сократить ущерб для бюджетов и затруднить махинации с госимуществом.

В Госдуме тоже готовы поддержать предложение аудиторов.

— Необходимо радикально пересмотреть механизм оценки земли, введя единые нормативы налогообложения, которые будут равны и доступны для граждан, — отмечает председатель комитета Госдумы по собственности Сергей Гаврилов. — Должна быть проведена справедливая оценка земельных участков. Это особенно важно в условиях, когда олигархи порой платят налог меньше, чем простые граждане. Если не принять срочные меры, то из-за увеличения налоговой нагрузки и неспособности платить по счетам наши граждане будут вынуждены продавать свое имущество и переезжать в более дешевое жилье.

За год россияне стали обращаться за британскими инвесторскими визами в 2 раза чаще

Дата публикации: 06.03.2015

Источник: newsru.com

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.newsru.com/finance/06mar2015/ukrutier1.html>

Состоятельные россияне стали чаще обращаться за инвесторскими визами в Великобританию, сообщает "Интерфакс" со ссылкой на агентство Bloomberg.

Визы инвестора дают гражданам государств, не входящих в Евросоюз, возможность в короткие сроки получить вид на жительство, а в перспективе - и гражданство страны при инвестировании в британскую экономику от 2 млн (немногим более 3 млн долларов) до 10 млн фунтов стерлингов.

При этом с ноября прошлого года Великобритания ужесточила правила выдачи инвесторских виз Tier 1 впервые за 20 лет, удвоив требуемую сумму (с 1 млн до 2 млн фунтов), а также ввела ограничения на структуру инвестиций. Старые правила допускали вложение инвесторами 25% общей суммы инвестиций в недвижимость, однако новые правила этого не позволяют. По распространенному мнению, так власти среагировали на обеспокоенность общества тем, что иностранцы инвестируют в лондонскую недвижимость, которая после этого пустует.

По данным британской юрфирмы Fragomen LLP, специализирующейся на вопросах иммиграции, во втором квартале 2014 года за визой Tier 1, требующей вложений в британскую экономику, обратились 73 россиянина по сравнению с 37 за тот же период 2013 года.

Согласно данным МВД Великобритании (Home Office), отвечающего среди прочего за иммиграционный контроль, за девять месяцев 2014 года визы инвесторов получили 162 россиянина против 96 человек за тот же период годом ранее.

Всего за год поступило около 700 заявлений, из них более 300 - от граждан КНР. На втором месте - граждане Индии, россияне - на третьем.

По данным международной консалтинговой компании Knight Frank, активно работающей в сфере недвижимости, за 2004-2013 годы в Великобританию перебрались 114 тысяч миллионеров из других стран мира, что является максимальным показателем среди всех государств.

Великобритания ввела визы инвестора в 2008 году, чтобы привлечь иностранный капитал в свою экономику. В 2011 году, чтобы привлечь еще больше средств из-за рубежа, страна стала выдавать постоянный вид на жительство тем, кто готов расстаться с пятью миллионами фунтов через три года пребывания по визе инвестора, а способным вложить 10 миллионов фунтов - через два года.

В результате до 70% жилья во вновь построенных домах в центре британской столицы в последние годы приобретают иностранцы. Реклама недвижимости называет Соединенное Королевство идеальной тихой гаванью для тысяч инвесторов из России, Китая, Юго-Восточной Азии, Ближнего Востока и Южной Европы, страдающих от политической нестабильности, финансового кризиса, несовершенства национальных налоговых систем и рынков недвижимости.

В начале 2014 года аналитики отметили ажиотажный спрос со стороны российских инвесторов на оценку недвижимости в Лондоне стоимостью от одного миллиона фунтов, покупка которой дает право на получение пятилетней инвесторской визы Великобритании.

Это связывали с тем, что в правительстве Великобритании тогда обсуждался вопрос возможности отмены инвесторских виз или повышения суммы, необходимой для их получения, до 10 миллионов фунтов. В марте сообщалось, что цены на недвижимость в столице Великобритании выросли.

Квадратный метр в новостройках подорожал почти на тысячу рублей

Дата публикации: 06.03.2015

Источник: ngs55.ru

Место издания: Омск

Ссылка: <http://ngs55.ru/news/2085982/view/>

В Омске аналитики компании оценки недвижимости «ОМЭКС» исследовали цены на жилье в феврале. Было проанализировано 18 423 уникальных объявления.

На первичном рынке средняя стоимость квадратного метра составила 42 978 руб. Рост за месяц достиг 977 руб. Средняя цена «квадрата» в 1-комнатных квартирах — 44 349 руб., в 2-комнатных — 42 358 руб., в 3-комнатных — 43 311 руб.

Квартиры на вторичном рынке в среднем продавали за 49 508 руб. за кв. м. В январе «квадрат» готового жилья стоил на 778 руб. дешевле. Средняя стоимость квадратного метра в 1-комнатных квартирах в феврале составила 51 346 руб., в 2-комнатных — 48 154 руб., в 3-комнатных — 49 124 руб.

«В феврале отмечено довольно существенное повышение, которое стало отголоском прошлогоднего ажиотажа. Январь традиционно становится месяцем затишья ввиду длительных праздников и сохраняет темпы по инерции — закрываются намеченные в прошлом году сделки. А в феврале начинает разворачиваться деловая активность на рынке недвижимости», — пояснили в «ОМЭКС».

III. Кадастровая Стоимость

Томские строители просят о моратории на рост кадастровой цены земли

Дата публикации: 05.03.2015

Источник: riatomsk.ru

Место издания: Томск

Ссылка: <http://www.riatomsk.ru/article/20150304/tomskie-stroiteli-moratorii-na-rost-kadastrovoj-ceni-zemli/>

Союз строителей Томской области просит власти ввести двухлетний мораторий на увеличение кадастровой стоимости земли в связи со сложной ситуацией в строительной отрасли, сообщила на совещании в среду президент союза Екатерина Собканюк.

В среду прошло расширенное заседание коллегии департамента архитектуры и строительства Томской области, на котором Собканюк рассказала о сложной ситуации в отрасли. По ее словам, на фоне падения спроса на жилье в новостройках и увеличения ставок на кредиты, с 1 января ужесточилось налоговое законодательство и повысилась кадастровая стоимость земли.

"Кадастровая стоимость земли увеличена в разы <...> Если раньше мы (ООО "СК СибДом", которую возглавляет Собканюк) платили 9,5 миллиона, сегодня – 30 миллионов рублей. Разве в сегодняшних условиях это допустимо? Давайте вводить мораторий на два года на повышение кадастровой оценки земли. Это будет хорошая поддержка строителям", – предложила Собканюк.

По ее словам, строители также просят мэра о моратории на новый норматив по обеспечению новых жилых домов парковками для автомобилей "одна квартира – одно машиноместо". Собканюк отметила, что решение властей о субсидировании процентной ставки по ипотеке тоже могло бы улучшить ситуацию в строительной индустрии Томска. Пока же существуют высокие риски того, что жилье в новостройках станет невостребованным.

"Нас будет становиться меньше, судя по тем процессам, которые идут в союзе строителей, предприятия, оборот которых был небольшой, начинают просить о выходе из союза. Это значит, что ситуация будет непростая", – добавила председатель объединения строителей.

Она не уточнила, насколько уменьшился спрос на жилье в регионе. Замгубернатора Игорь Шатурный поручил протокольно записать предложения Собканюк и "совместно проработать эти вопросы".

Власти Подмосковья подготовились к жалобам на кадастр

Дата публикации: 05.03.2015

Источник: rg.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.rg.ru/2015/03/03/kadastr-site.html>

3,3 миллиона подмосковных земельных участков получили новую кадастровую оценку. 72 тысячи из них были оценены, а значит и введены в налоговый оборот впервые. В правительстве области подвели итоги двухлетней работы по кадастрированию земель.

Предыдущая оценка проводилась пять, а в некоторых муниципалитетах области и восемь лет назад. Заказчиком тогда выступал Росреестр, правительство Подмосковья в госконтракте никак не фигурировало и даже явно видимые ошибки исправить не могло. А ошибки, учитывая огромную территорию региона, конечно, были. "Примерно для 100 тысяч участков кадастр был определен неверно, - отмечает зампред областного правительства Александр Чупраков. - Расхождение между реальной и начисленной кадастровой стоимостью земли составляло от 8 до 15 раз". И не всегда в пользу рядовых граждан. К примеру, землю в деревне Мякинино, что находится рядом с МКАД и богатой Рублевкой, оценили в 100 рублей за сотку, а территорию садоводческого товарищества "Солнышко" в деревне Колосово Клинского района - в 240 тысяч рублей за такую же сотку. В результате земельный налог в Мякинино получился в сотни раз дешевле, чем в Колосово.

Новый кадастр уравнил граждан в правах. Теперь сотка мякининской земли стала стоить 837 тысяч рублей, а членам СНТ "Солнышко" кадастровую стоимость снизили до 40 тысяч за сотку. Участки, с которых земельный налог вообще не платился, уже принесли муниципальным бюджетам 500 миллионов рублей налогов, а всего, благодаря новому кадастру, область получила 8 миллиардов рублей дополнительных налоговых поступлений. И это с учетом того, что основные работы по кадастрированию были проведены именно в прошлом году, а значит большинство владельцев подмосковной земли впервые получат налоговые уведомления с новыми суммами платежей лишь этим летом.

Власти не исключают, что и в новом кадастре будут ошибки.

Когда область начинала работу по переоценке земель, граждан призвали сделать это самостоятельно и за свой счет. Но потратились на кадастр немногие. Основную массу земель кадастрировали, так сказать, скопом. И разница между дотошной оценкой, поведенной специалистом на одном участке, и результатами работы того же специалиста, вынужденного оценивать по четыре деревни в неделю, где-нибудь да обнаружится. По крайней мере, та небольшая часть собственников, чьи земли успели кадастрировать в 2013 году, а налоги рассчитать в 2014-м, уже подала 1886 заявлений на оспаривание завышенного, по их мнению, кадастра. В 51 проценте случаев суды с мнением собственников согласились.

"Поэтому перед нами стоит задача облегчить жителям процедуру оспаривания", - утверждает исполняющий обязанности министра имущественных отношений Подмосковья Владислав Мурашов. В этот раз заказчиком кадастрирования выступала непосредственно область, и некоторые ошибки она может исправить самостоятельно. Например, поменять на верное назначение земельного участка, которое кадастровые инженеры иной раз определяли по принципу "большинства" - раз построил собственник себе дом с мансардой, значит земля под ним предназначена для многоквартирного строительства и должна быть оценена с повышающим коэффициентом.

В других случаях власти готовы принимать от населения коллективные претензии на оспаривание кадастра. Это касается прежде всего дачников. Недовольные оценкой обязаны обратиться в комиссию при Росреестре, имея на руках альтернативный отчет независимого оценщика. Стоит такая услуга примерно 100 тысяч рублей, причем цена от количества фигурирующих в отчете участков не меняется. "Если кадастровая стоимость земли завышена, то она, как правило, завышена на всей территории дачного

товарищества, - говорит Мурашов. - И на комиссию вполне можно предоставить один отчет, стоимость которого будет разделена на всех членов СНТ и окажется посильной для каждого".

А к началу апреля в Подмосковье появится отдельный информационный ресурс для граждан, желающих оспорить новый кадастр.

Пробелы в законодательстве искажают результаты государственной кадастровой оценки земельных участков

Дата публикации: 04.03.2015

Источник: glasnarod.ru

Место издания: Саратов

Ссылка: <http://glasnarod.ru/vlast/13717-probely-v-zakonodatelstve-iskazhayut-rezultaty-gosudarstvennoj-kadastrovoj-oczenki-zemelnyx-uchastkov>

Коллегия Счетной палаты Российской Федерации под председательством Татьяны Голиковой рассмотрела результаты контрольного мероприятия «Проверка результативности администрирования налоговыми органами земельного налога, а также их взаимодействия с территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти и органами местного самоуправления в Московской и Рязанской областях в 2012 - 2013 годах». С докладом выступил аудитор Сергей Штогрин.

Докладчик отметил, что выявленные проверкой недостатки в части земельных правоотношений носят системный характер и присущи для всех регионов России, поэтому их устранение позволит в целом улучшить собираемость земельного налога.

Так, аудитор указал, что муниципальные образования в Московской и Рязанской областях не осуществляют надлежащего учета земельных участков, их площади и границ, и контроля за тем, как и кем они используются. При этом отсутствие законодательно установленных обязательных сроков регистрации прав собственности на недвижимое имущество на практике приводит к неисполнению землепользователями обязанностей по постановке на учет земельных участков, вследствие чего, значительное их количество выпадает из-под налогообложения.

По мнению Сергея Штогрин, ситуацию могут изменить федеральные законы, принятые в 2014 г.* Они наделили государственные и муниципальные органы правом по осуществлению земельного надзора, проведению комплексных кадастровых работ, постановки на кадастровый учет реализованных земельных участков и т.д. Вместе с тем на землепользователей, если они не получили налоговое уведомление об уплате земельного налога, возложена обязанность заявлять в налоговые органы сведения о земельных участках как об объектах налогообложения. Кроме того, на собственника возложена обязанность по беспрепятственному допуску сотрудников земельного надзора на используемые им земельные участки.

Как отметил аудитор, нормативная правовая база и ее практическое применение оценщиками при проведении государственной кадастровой оценки земельных участков для целей налогообложения показала свою несостоятельность.

Использование существующих федеральных стандартов оценки, основанных на субъективных подходах к выбору критериев для определения стоимости земельных участков, недостоверная информация об их характеристиках – все это приводит к искажению результатов оценки. Как доложил аудитор, в ходе проверки выявлены многочисленные случаи, когда кадастровая стоимость соседних участков с одинаковым видом использования в одном кадастровом квартале отличается в несколько раз.

«В целом, преобладают факты превышения кадастровой стоимости земельных участков над рыночной. В связи с чем участились обращения налогоплательщиков как в Комиссии, так и в суды, а также случаи неуплаты земельного налога. Так, например, налог по земельным участкам для садоводства в радиусе 20 км от Москвы достигает 20 – 40 тыс. рублей», - сообщил Сергей Штогрин.

Более того, проведение государственной кадастровой оценки земель в Московской области не имеет единого подхода. Из-за этого соотношение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков (УПКСЗ) по видам разрешенного использования различны.

Так, для размещения домов малоэтажной жилой застройки УПКСЗ в г. Воскресенск установлен в размере 1 535 рублей, а в г. Лыткарино в 2,5 раза выше – 3 824 рубля за м.кв. При этом УПКСЗ для дачного строительства, садоводства и огородничества в г. Воскресенск составляет 42,4 %, а в г. Лыткарино варьируется от 67,4 % до 84,3 %. Аналогичная ситуация складывается в других регионах Российской Федерации.

«Завышенная кадастровая оценка – основная причина роста задолженности по земельному налогу. – заявил аудитор. – Задолженность по земельному налогу, пеням и налоговым санкциям по налогоплательщикам, состоящим на учете в налоговых органах Московской области, за 2013 г. увеличилась на 35% и на 1 января 2014 г. составила 4,6 млрд. рублей».

Для устранения рисков социальной напряженности Счетная палата рекомендует разработать порядок и стандарты проведения государственной кадастровой оценки, учитывающие финансовые возможности налогоплательщиков уплачивать земельный налог.

Кроме того, в отчете был рассмотрен вопрос о ставках и льготах по земельному налогу городским и сельским поселениям.

Анализ правоприменительной практики, например в Московской области, показал отсутствие системного подхода к определению ставок налога в зависимости от вида использования земель и оснований для налоговых льгот. По одинаковым видам использования земель, установленным в разных поселениях, ставки налогов могут отличаться в несколько раз.

«Выявлены факты, когда ставки налогов на земли, используемые в коммерческих целях, ниже, чем на земли, выделенные для индивидуального жилищного строительства. В качестве критериев для предоставления льгот применяют не только такие, как инвалидность, а также как регистрация (прописка) на территории поселения», - сообщил докладчик.

В 15 муниципальных образованиях Московской области установлена пониженная ставка налога в отношении автостоянок, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, гостиниц, офисных зданий делового и коммерческого назначения.

Например, решением Подольского городского Совета депутатов Московской области от 31 октября 2007 г. № 26/14 от уплаты земельного налога полностью освобождены предприятия оптово-розничной торговли, находящиеся в муниципальной собственности, и осуществляющие обслуживание муниципальных учреждений. Кроме того, юридическим лицам – владельцам земельных участков, предоставленных под автостоянки, предусмотрена льгота в виде уменьшения размера земельного налога на 50%. В результате использования данных льгот сумма выпадающих налоговых доходов за 2011-2012 годы составила более 2,4 млн. рублей.

Для упрощения администрирования земельного налога, а также для установления экономически обоснованных налоговых ставок Счетная палата считает необходимым утвердить на законодательном уровне нижней границы ставок земельного налога. Кроме того, предоставить право устанавливать налоговые ставки и льготы на более высоком уровне (городской округ или муниципальный район).

По словам аудитора, проверка выявила существенное расхождение баз данных территориальных налоговых органов и органов Росреестра в Московской и Рязанской областях по количеству и кадастровой стоимости земельных участков. Это указывает на необъективность проведенной между ФНС России и Росреестром верификации баз данных по земельным участкам. В связи с этим Счетная палата считает необходимым усилить меры по актуализации и гармонизации этих баз данных.

В частности, при сопоставлении кадастровых номеров земельных участков, указанных в распоряжениях Правительства Московской области, едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а

также баз данных территориальных налоговых органов Московской области, была установлена неполнота и недостоверность сведений в части количества и их кадастровой стоимости. Что приводило и приводит к потерям земельного налога местными бюджетами.

Коллегия направила информационные письма Первому заместителю Председателя Правительства РФ И.И. Шувалову, а также в Министерство экономического развития, Министерство финансов, Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, губернаторам Московской и Рязанской областей. Представление направлено в Управление ФНС России по Московской области. Информация об основных итогах и отчет о результатах контрольного мероприятия отправлены в Совет Федерации и Госдуму.

Справочная информация

*Федеральный закон от 23 июня 2014 г. «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Федеральный закон от 17 декабря 2014 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости». Федеральный закон от 21 июля 2014 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Федеральный закон от 2 апреля 2014 г. «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Ключевые факты

Отсутствие законодательно установленных обязательных сроков регистрации прав собственности на недвижимое имущество приводит к неисполнению землепользователями обязанностей по постановке на учет земельных участков.

В 2014 г. изменения в законодательстве наделили государственные и муниципальные органы правом по осуществлению земельного надзора, проведению комплексных кадастровых работ, постановки на кадастровый учет реализованных земельных участков и т.д.

Нормативная правовая база и ее практическое применение оценщиками при проведении государственной кадастровой оценки земельных участков для целей налогообложения показала свою несостоятельность.

Использование существующих федеральных стандартов оценки, основанных на субъективных подходах к выбору критериев для определения стоимости земельных участков, недостоверная информация об их характеристиках приводит к искажению результатов оценки.

Задолженность по земельному налогу, пеням и налоговым санкциям по налогоплательщикам, состоящим на учете в налоговых органах Московской области, за 2013 г. увеличилась на 35% и на 1 января 2014 г. составила 4,6 млрд. рублей.

Генпрокуратура считает неправомерным пересмотр оценки земель в Москве

Дата публикации: 04.03.2015

Источник: hubprom.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://hubprom.ru/news/3128>

Контрольный орган постановил, что утвержденная мэрией с 1 января 2015 года кадастровая оценка не соответствует федеральному законодательству

Прокурор Москвы направил мэру представление, в котором указывается, что в 2013-2014 годах правительство Москвы дважды увеличивало кадастровую стоимость, нарушая права предпринимателей, так как по закону «Об оценочной деятельности» это можно делать не чаще чем раз в два года.

В Департаменте городского имущества (ДГИ) обвинения в свой адрес не приняли. По мнению чиновников, утвержденная на 2015 год кадастровая оценка полностью правомерна, а сейчас ДГИ готовит позицию, подкрепляющую обоснованность действий московского правительства.

"Опора России" 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. Рассчитывать налог на землю на основании кадастровой стоимости в Москве начали с 2014 года, ранее использовалась инвентаризационная оценка. За январь-июль 2014 года поступления в бюджет Москвы за счет земельного налога увеличились на 7,7%, до 9,9 млрд руб., по сравнению с аналогичным периодом 2013 года.

В Тульской области ведётся кадастровая оценка земель и недвижимости

Дата публикации: 04.03.2015

Источник: tulasmi.ru

Место издания: Тула

Ссылка: <http://tulasmi.ru/news/83819>

За последние три года на территории Тульской области за счёт средств федерального бюджета были выполнены работы по государственной кадастровой оценке 906 тысяч объектов недвижимости, а за деньги региональной казны — 734 тысяч участков в составе четырёх категорий земель.

Министр имущественных и земельных отношений Тульской области Юрий Панфилов рассказал об этом на состоявшемся в Москве заседании за «Круглым столом» на тему «Совершенствование кадастровой оценки как фактор снижения необоснованной нагрузки на бизнес».

«Необходимо осуществлять государственную кадастровую оценку более корректно, с учётом экономической ситуации на территории муниципальных образований, принимать во внимание возможности субъектов микро, малого и среднего предпринимательства, минимизировать факторы, влияющие на её достоверность», — сказал министр.