

Оценочная деятельность в информационном поле российских СМИ

За период 18.03.2015-23.03.2015

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

**Содержание:**

<b>I. Оценочная деятельность и саморегулирование оценочной деятельности .....</b>	<b>2</b>
Российские рейтинговые агентства не заменят «большую тройку»	2
<b>II. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков</b>	<b>4</b>
По результатам переоценки объектов имущества и земельных участков в Иркутской области налоговиками доначислено 699 тыс. рублей земельного налога	4
Как происходит оценка недвижимости для получения ипотеки	5
Предприниматели из 83 субъектов РФ оценили условия ведения бизнеса	7
<b>III. Кадастровая Стоимость .....</b>	<b>9</b>
Можно ли оспорить кадастровую оценку стоимости жилья?	9
Кадастровую оценку недвижимости пока утвердили лишь 28 субъектов РФ	10
В Свердловской области за месяц на государственный кадастровый учет поставлено более 14 тыс. объектов капитального строительства	11
Глава Счетной палаты Татьяна Голикова: долги по земельному налогу в Подмосковье вызваны высокой кадастровой оценкой	12
Работа над ошибками	13
<b>IV. Росреестр .....</b>	<b>14</b>
Руководитель росреестра поздравил колледж геодезии и картографии миигаик с 95-летием	14
Бутик в кадастре	15
<b>V. Персоналии .....</b>	<b>18</b>
Новые назначения в компании Kalinka Group	18
Дмитрий Романов назначен региональным директором департамента оценки Colliers International в России	19

## **I. Оценочная деятельность и саморегулирование оценочной деятельности**

### **Российские рейтинговые агентства не заменят «большую тройку»**

Дата публикации: 20.03.2015

Источник: Ведомости

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2015/03/20/reitingi-ne-importozameschayutsya>

Проверка ЦБ выявила много недостатков в работе российских агентств.

Российские чиновники давно говорят о необходимости перейти на рейтинги отечественных агентств, так как иностранные, по их мнению, политически «ангажированы», но инвесторы ориентируются на оценки компаний, работающих более века. Эта риторика усилилась в начале года, когда два агентства из «большой тройки» – S&P и Moody's – понизили суверенный рейтинг России до «мусорного» (см. врез). Первый зампред ЦБ Ксения Юдаева призвала «наводить порядок в сфере российских рейтинговых агентств, чтобы они пользовались доверием у инвесторов».

Работа предстоит большая, показала проверка всех агентств, работающих на территории России, проведенная Центробанком осенью при подготовке законопроекта «О рейтинговых агентствах» (в феврале внесен в Думу).

«Большая часть вопросов, выявленных в ходе квалификационной оценки, касалась конфликта интересов между независимой оценкой кредитоспособности и бизнес-интересами, слабой методической базы, недостаточной квалификации и опыта аналитиков, неустойчивого финансового положения агентств и отсутствия внутреннего контроля», – говорится в ответе пресс-службы ЦБ на запрос «Ведомостей». По итогам проверок ЦБ раздал агентствам рекомендации, которые «призваны сбалансировать качество услуг, предоставляемых как международными, так и российскими рейтинговыми агентствами участникам финансового рынка, а также установить единое правовое поле для их работы».

Рекомендации ЦБ получили все агентства, но больше всего – российские. Затем представители агентств, по их словам, несколько раз встречались с сотрудниками ЦБ для обсуждения полученных рекомендаций. Два участника встреч говорят, что к иностранцам было мало вопросов, а на последнюю встречу в ЦБ они вовсе не пришли.

Основные рекомендации касались аттестации аналитиков, для этого были разработаны учебные мероприятия, сказал гендиректор «Русрейтинга» Александр Зайцев: «Также ЦБ рекомендовал юридически более четко разделить наш рейтинговый бизнес и бизнес по подписке на наши отчеты, а также подробнее прописать полномочия гендиректора и руководителя аналитического отдела, чтобы бизнес-интересы не оказывали влияние на оценку рейтингуемых компаний».

«В среду на заседании совета Московской биржи директор департамента финансовой стабильности ЦБ Сергей Моисеев несколько раз призвал рыночное сообщество напрячься, объединиться и, наконец, создать российское рейтинговое агентство, оценки которого пользовались бы авторитетом. ЦБ пристально следит за качеством их работы, и, по его словам, только одно российское агентство прошло аудит ЦБ. Отчасти поэтому замминистра финансов Алексей Моисеев пока не видит возможности опираться на них в нормативных актах прямо сейчас», – говорит член совета Сергей Романчук, начальник дилингового центра Металлоинвестбанка. Связаться с Алексеем Моисеевым не удалось.

Сергей Моисеев предложил обратиться за комментариями в пресс-службу ЦБ, которая в ответ на запрос «Ведомостей» напомнила, что вкладывать пенсионные накопления можно только в бумаги, имеющие

рейтинг одного из четырех агентств «большой тройки» и «Эксперт РА», а страховые резервы – еще и А.М. BestCo.

«Главные изменения коснулись методологии. Теперь мы, как и наши иностранные коллеги, присваиваем два рейтинга. Первый – самостоятельные рейтинги кредитоспособности или надежности (stand-alone), которые не учитывают факторы поддержки со стороны государства или акционеров. Второй – итоговый рейтинг, учитывающий все факторы. Мы начали делать так с января», – говорит гендиректор «Эксперт-РА» Павел Самиев. По словам руководителя аналитического управления Национального рейтингового агентства (НРА) Карины Артемьевой, ЦБ изучал, как считаются отдельные финансовые показатели, какие коэффициенты используются, а также «рекомендовал выделить службу внутреннего контроля и специальный отдел, разрабатывающий методологию». НРА в феврале также решило при возможной поддержке от собственников или государства отдельно присваивать stand-alone рейтинги, сообщила она.

«У ЦБ есть четкая позиция: уравнивать применимость рейтингов иностранных и российских агентств, что, как мы ожидаем, будет сделано после принятия закона. И в данном случае необходимо улучшить работу российских агентств, повысить прозрачность рейтинговых процессов и заслужить доверие ЦБ, чтобы регулятор мог опираться на наши рейтинги», – говорит Зайцев.

Представители Standard & Poor's и Fitch не раскрыли полученные от ЦБ рекомендации, представитель Moody's на запрос «Ведомостей» не ответил.

В прошлый кризис 2008–2009 гг. ЦБ использовал рейтинги российских агентств для отбора банков для предоставления беззалоговых кредитов, и несколько банков не вернули регулятору более 40 млрд руб.: Межпромбанк Сергея Пугачева – 30 млрд, АМТ-банк Мухтара Аблязова – 10 млрд, Петрофф-банк – 3 млрд.

До создания мегарегулятора восемь рейтинговых агентств имели аккредитацию Минфина, напоминает представитель Центробанка, но такая аккредитация «не была достаточным условием использования рейтингов в регуляторных целях». ЦБ может устанавливать дополнительные критерии отбора и определять перечень рейтинговых агентств для использования в собственных нуждах. Аналогичный подход применяется за рубежом. В частности, в регуляторе Евросоюза, ESMA, аккредитованы либо признаны 41 рейтинговое агентство, в то же время Европейский центральный банк использует в целях регулирования лишь четыре агентства.

## II. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков

### **По результатам переоценки объектов имущества и земельных участков в Иркутской области налоговиками доначислено 699 тыс. рублей земельного налога**

Дата публикации: 23.03.2015

Источник: Сибирские Новости

Место издания: Иркутск

Ссылка: <http://www.snews.ru/index.php?id=58366>

Общая сумма доначисленного земельного налога по Иркутской области по результатам переоценки объектов имущества и земельных участков составила 699 тыс. рублей, налога на имущество физических лиц - 8,5 млн рублей. В настоящее время в базу данных налоговых органов внесены изменения в отношении 236 тыс. земельных участков и 192 тыс. объектов капитального строительства. По сообщению пресс-службы УФНС по Иркутской области, введение налога на имущество физических лиц на основе кадастровой стоимости объектов недвижимости требует проведения дополнительного анализа наличия кадастровой стоимости, а также площади объектов. В связи с этим разрабатывается план мероприятий по повышению роли имущественных налогов в формировании региональных и местных бюджетов на 2015 год.

В рамках двухгодичного плана мероприятий по повышению роли имущественных налогов в формировании региональных и местных бюджетов налоговые органы и органы Росреестра выявляют объекты налогообложения (земельные участки и объекты капитального строительства), не вовлеченные в налоговый оборот. У этих объектов, как правило, отсутствуют необходимые для исчисления налогов сведения об объектах налогообложения и их правообладателях. В последующем органы местного самоуправления привлекают для дополнения и уточнения данных. В процессе сверки участвуют 472 муниципальных образования региона.

Кроме того, УФНС России по Иркутской области проводит мониторинг базы данных территориальных налоговых органов для выявления налогоплательщиков - правообладателей транспортных средств, не представивших налоговые декларации по транспортному налогу. В результате налогового контроля 323 (45%) юридических лица представили налоговые декларации на общую сумму 2,6 млн рублей (37,6 %).

При мониторинге полноты представления налоговых деклараций по земельному налогу за 2013 год установлено 411 юридических лиц и 931 индивидуальный предприниматель, не уплатившие 45 млн и 17 млн рублей земельного налога соответственно. В результате контрольной работы, проведенной налоговыми органами, 184 (44,8%) юридических лица представили налоговые декларации на общую сумму 18 млн рублей (40%), 483 (52%) индивидуальных предпринимателя представили налоговые декларации на сумму 10,5 млн рублей (62%). Остальным предпринимателям земельный налог исчислен на основании налогового уведомления.

## Как происходит оценка недвижимости для получения ипотеки

Дата публикации: 23.03.2015

Источник: Профессиональный Финансовый Журнал

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.pfj.ru/rubrica/200315/1803/>

Граждане, которым ранее не приходилось покупать в кредит недвижимость, не понимают, почему оценка жилья является важным мероприятием, а также, почему нельзя отказаться от этой процедуры. Оценка жилья имеет право проводить только лицензированные специалисты. Отказаться от данной процедуры невозможно по той причине, что по итогам проведения данных работ банк решает, какую сумму он выдаст по ипотеке и на какой максимальный срок будет предоставлен кредит.

### Выбор оценщика

Еще сравнительно недавно заемщики имели право воспользоваться услугами только оценщиков, прошедших аккредитацию в банке, который будет выдавать ипотечный кредит. Сегодня это требование финансовые организации отменили. Человек может выбрать любого оценщика, важно только чтобы у этого специалиста имелась лицензия. Заниматься подобными вопросами может как крупная компания, так и частник. Какого именно специалиста выбрать, зависит от пожеланий заемщика.

При выборе оценщика обязательно следует проверить наличие у него страхового полиса гражданской ответственности на сумму 300 и более тысяч рублей. Таким образом, заемщик может себя защитить от ошибочной оценки, виной которой может стать непрофессионализм или же корыстные цели.

### Документы для оценки

После того как оценщик недвижимости был выбран, ему вручаются следующие бумаги: кадастровый паспорт и правоустанавливающий документ. В качестве последнего могут выступать договор купли-продажи, бумага о регистрации или свидетельство о получении наследства. Нередко ипотечный кредит оформляется на жилье, которое только строится. В этом случае заемщику следует передать оценщику договор, заключенный с застройщиком.

### Процедура оценки недвижимости

Перед началом работ по оценке недвижимости между оценщиком и заемщиком проводится заключение договора. Далее стороны договариваются о дне и времени, когда им удобно прибыть на объект. Во время оценки специалист обязательно проводит фотографирование всех помещений недвижимого объекта, а те же прилегающих к нему построек. В отчете, который прилагается к фотографиям, специалист указывает возраст и состояние постройки. Обязательным считается указание наличия поблизости объектов инфраструктуры (больницы, детские сады, аптеки и пр.), описание доступности общественного транспорта.

### Окончательный отчет

После посещения объекта недвижимости специалисту требуется некоторое время для составления окончательного отчета. В это время оценщик проводит внимательное изучение стоимости объектов, расположенных рядом с жильем, которое ему необходимо оценить, план застройки районов.

Итоговый отчет обычно представляет собой официальный документ, состоящий из 28-30 страниц. При оценке недвижимости для человека, который будет оформлять ипотечный кредит, в отчете прописывается две цены объекта. Первой указывается рыночная стоимость объекта. Это и будет та сумма, которую кредитор выдаст заемщику для покупки недвижимости.

Второй указывается ликвидная цена. Этот показатель является очень важным для банка, так как дает кредитору понять, сколько денег он сможет вернуть себе через продажу недвижимости в случае, если заемщик не будет выплачивать ипотеку.

Во сколько бы не оценили недвижимость, всегда есть способ повысить шансы на получение ипотеки . Как это сделать можно узнать у кредитных консультантов или на нашем сайте.

## Предприниматели из 83 субъектов РФ оценили условия ведения бизнеса

Дата публикации: 18.03.2015

Источник: ИА Regnum

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.regnum.ru/news/economy/1906574.html>

Предприниматели из 83 регионов, включая Крым и Севастополь, оценили удобство ведения бизнеса в России

Агентство стратегических инициатив, с учетом опыта масштабной работы Всероссийского предпринимательского объединения Клуб лидеров по проекту «Контрольная закупка», подвело итоги всероссийского опроса предпринимателей по оценке эффектов от реализации дорожных карт Национальной предпринимательской инициативы. В опросе приняло участие более трех с половиной тысяч владельцев собственного бизнеса из 83 субъектов Российской Федерации. Впервые в новейшей истории страны свою оценку условиям ведения бизнеса в России дали предприниматели из Крыма и Севастополя.

В рамках масштабного исследования оценивалась эффективность реализации мероприятий девяти «дорожных карт», направленных на улучшение инвестиционного климата в Российской Федерации. Опрос проводится Агентством совместно с Клубом лидеров и другими предпринимательскими объединениями на регулярной основе каждые полгода по поручению Председателя Правительства РФ. В этом году количество респондентов составило 3 658 предпринимателей из преобладающего большинства российских регионов, что на 50% больше, чем количество респондентов по сравнению с прошлым годом.

Исследование показало растущую осведомленность предпринимателей о сервисах и законодательных новшествах, связанных с упрощением ведения бизнеса и выявил значительную неоднородность результатов в разных регионах.

Так, результаты опроса в сфере совершенствования правового регулирования градостроительной деятельности показали, что 86% предпринимателей, осуществляющих деятельность в сфере жилищного строительства, знают о принятии исчерпывающего перечня административных процедур. При этом преобладающее большинство (98% опрошенных) положительно оценили введение такого перечня. Однако многие высказались о необходимости дополнительно регламентировать вопросы, связанные с технологическим присоединением к инфраструктуре. Так, например, в Астраханской области предприниматели столкнулись с дополнительными платными процедурами, противоречащими постановлению Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 г. № 403. В частности, речь идет о платном согласовании результатов инженерно-геодезических изысканий и выполненной топографической съемки земельного участка с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

Кроме того, было выявлено, что растет спрос на средства электронного — бездокументарного взаимодействия бизнеса с госорганами. Так, более 30% респондентов пользовались на сайте ФНС сервисом, позволяющим формировать заявление о государственной регистрации юридического лица в режиме онлайн, а также обеспечивающим предварительную проверку заявления на соответствие требованиям действующего законодательства. Его удобство и полезность они оценили на 4,2 и 4,5 балла соответственно (по 5-ти балльной шкале). 95% респондентов из тех, кто пользовался сервисом, воспользовались бы им повторно и рекомендовали бы его своим друзьям и знакомым.

Кроме того, 40% московских предпринимателей знают о том, что на главной странице единого портала госуслуг (gosuslugi.ru) размещена пошаговая инструкция (regbusiness.gosuslugi.ru), обеспечивающая

информирование о процедурах регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. При этом респонденты оценили полезность этой информации в 4,4 балла (по 5-ти балльной шкале). О наличии указанной инструкции известно и 37% респондентам республики Крым и г. Севастополь, которые в свою очередь оценили ее эффективность в 4,5 балла.

В рамках таможенного регулирования большинство (75%) предпринимателей указали, что представители таможенных органов не требовали в течение последнего полугодия представления документов, подтверждающих уплату таможенных платежей. Однако при оценке возможности подать таможенную декларацию в виде электронного документа в уполномоченный таможенный орган вне зависимости от местонахождения товаров результаты опроса были менее оптимистичными. Так, у 40% предпринимателей, которые в течение последнего полугодия декларировали в электронной форме товары, находящиеся в другом регионе, возникли при этом проблемы.

Результаты опроса по расширению доступа предпринимателей к госзакупкам показали, что только 32 % респондентов считают, что при участии в торгах были сокращены требования к предоставлению документации, необходимой для участия в закупках заказчиков. Почти половина опрошенных (52%) отметили, что все осталось без изменений, а 16% указали, что стало хуже.

«Из года в год растет число активных и неравнодушных предпринимателей, готовых поделиться своим опытом ведения бизнеса и преодоления административных барьеров, — отмечает Артем Аветисян, директор направления „Новый Бизнес“ АСИ, Председатель всероссийского предпринимательского объединения Клуб лидеров, — результаты „Контрольных закупок“ позволяют выявить „узкие места“ взаимодействия бизнеса и власти и своевременно направить усилия на решение возникающих проблем».

Результаты исследования были направлены в Правительство РФ для дальнейшей работы над совершенствованием и мониторингом реализации «дорожных карт» Национальной предпринимательской инициативы.



### **III. Кадастровая Стоимость**

#### **Можно ли оспорить кадастровую оценку стоимости жилья?**

Дата публикации: 18.03.2015

Источник: Аргументы и Факты

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.aif.ru/dontknows/eternal/1467245>

Денис Звягинцев, заведующий кафедрой уголовного права и процесса РГАИС, считает, что, если вы не согласны с кадастровой стоимостью вашего жилья, надо смело обращаться в суд и отстаивать свои права, - прецеденты действительно были.

- Кадастровая стоимость недвижимости вошла в нашу жизнь благодаря изменениям в Налоговом кодексе РФ (закон № 284-ФЗ от 4 октября 2014 г.), - рассказал «АиФ» Д. Звягинцев. - В Москве новый порядок определения налога на имущество физических лиц вступил в действие 1 января 2015 года. Кадастровую оценку объектов делают уполномоченные организации, имеющие лицензию, на конкурсной основе. Сведения об их оценке размещаются на сайте органа местного самоуправления. В соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» результат оценки может быть оспорен либо через суд, либо в комиссии по спорам в территориальном органе Росреестра. Мосгорсуд уже помог одному обществу с ограниченной ответственностью оспорить оценку промышленного здания.

**Кадастровую оценку недвижимости пока утвердили лишь 28 субъектов РФ**

Дата публикации: 20.03.2015

Источник: Недвижимость – РИА Новости

Место издания: Москва

Ссылка: <http://riarealty.ru/news/20150320/404502443.html>

Кадастровую оценку объектов недвижимости в настоящее время утвердили лишь 28 субъектов РФ, говорится в сообщении пресс-службы Госжилинспекции Подмосковья.

"В настоящее время кадастровую оценку утвердили лишь 28 субъектов РФ. Проведена она массовым способом, который имеет значительную погрешность", - отмечается в пресс-релизе.

Госдума в сентябре приняла закон, согласно которому налог на имущество физлиц будет рассчитываться по новым правилам, исходя из кадастровой стоимости недвижимости. Закон должен вступить в силу с 1 января 2015 года, но предусмотрен пятилетний переходный период, в течение которого можно будет использовать инвентаризационную оценку стоимости недвижимости.

**В Свердловской области за месяц на государственный кадастровый учет поставлено более 14 тыс. объектов капитального строительства**

Дата публикации: 17.03.2015

Источник: УралБизнесКонсалтинг

Место издания: Екатеринбург

Ссылка: <http://urbc.ru/1068040378-v-sverdlovskoy-oblasti-za-mesyac-na-gosudarstvennyy-kadastrovy-uchet-postavleno-bolee-14-tys-obektov-kapstroitelstva.html>

В феврале 2015 года в Свердловской области Управлением регионального Росреестра выданы кадастровые паспорта и кадастровые выписки на 20 тыс. 945 земельных участков, 3 тыс. 647 кадастровых планов территорий, поставлены на государственный кадастровый учет 3 тыс. 452 земельных участка (из них 257 — ранее учетные земельные участки). Об этом сообщает пресс-служба ведомства.

Кроме того, сняты с государственного кадастрового учета 567 земельных участков, выданы кадастровые паспорта и кадастровые выписки на 23 тыс. 457 объектов капитального строительства, поставлены на государственный кадастровый учет 14 тыс. 329 объектов капитального строительства (из них 4 050 — ранее учтенные объекты капитального строительства), а сняты — 2 тыс. 257 объектов.

Через интернет-портал государственных услуг (сайт Росреестра) поступило 2 тыс. 958 заявлений о государственном кадастровом учете объектов недвижимости, 15 тыс. 615 запросов о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости.

## **Глава Счетной палаты Татьяна Голикова: долги по земельному налогу в Подмосковье вызваны высокой кадастровой оценкой**

Дата публикации: 21.03.2015

Источник: Planet Today

Место издания: Москва

Ссылка: <http://planet-today.ru/novosti/obshchestvo/item/6848-glava-schetnoy-palaty-tatyana-golikova-dolgi-po-zemelnomu-nalogu-v-podmoskove-vyzvany-vysokoy-kadastrovoy-otsenkoy>

Повышенная кадастровая оценка — главная причина роста задолженности по земельному налогу в Подмосковье, а данные государственной кадастровой оценки земельных участков неверны из-за пробелов в законах, отметили в Счётной палате.

Долги по земельному налогу в Подмосковье к началу 2014 года достигли 4,6 млрд рублей, сообщил аудитор С. Штогрин. На коллегии СП обсуждалась проверка качества удержания земельного налога в Московской и Рязанской областях в 2012 — 2013 годах. Найденные экспертами проблемы в данной сфере имеют системный характер и наблюдаются по всей стране, так что их решение поднимет сборы земельного налога в целом, отметили в СП.

Законом не определены обязательные сроки оформления прав собственности на недвижимость, и землевладельцы часто не ставят на учет свои участки, так что земли не облагаются налогами. Штогрин считает, что на ситуацию могут повлиять федеральные законы, принятые в 2014 году, которые дали право властям вести земельный надзор.

Чтобы снять риски социальной напряженности, Счетная палата во главе с Голиковой Татьяной Алексеевной советует выбрать единые нормы кадастровой оценки

**Работа над ошибками**

Дата публикации: 18.03.2015

Источник: Российская Газета

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.rg.ru/2015/03/18/kadastr.html>

В начале апреля в Подмоскovie начнет работать информационный портал для приема обращений по спорным вопросам кадастровой оценки земельных участков. С его помощью все владельцы подмосковной недвижимости смогут ознакомиться и получить консультацию по оспариванию результатов оценок.

За два года в области переоценили 3,3 миллиона земельных участков. 72 тысячи из них были оценены, а значит, и введены в налоговый оборот впервые. Предыдущее кадастрирование проводилось 5-8 лет назад, его заказчиком выступал Росреестр, правительство Подмоскovie 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 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. 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% случаев суды с мнением собственников согласились.

"Поэтому перед нами стоит задача облегчить жителям процедуру оспаривания", - говорит первый замминистра имущественных отношений Подмоскovie Владислав Мурашов. 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. "Но если кадастровая стоимость земли завышена, она, как правило, завышена на всей территории дачного товарищества, - считает Мурашов. - И на комиссию вполне можно предоставить один отчет, стоимость которого будет разделена на всех членов СНТ и окажется посильной для каждого".

**IV. Росреестр****РУКОВОДИТЕЛЬ РОСРЕЕСТРА ПОЗДРАВИЛ КОЛЛЕДЖ ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ МИИГАИК С 95-ЛЕТИЕМ**

Дата публикации: 20.03.2015

Источник: Росреестр

Место издания: Москва

Ссылка: <https://rosreestr.ru/site/press/news/rukovoditel-rosreestra-pozdravil-kolledzh-geodezii-i-kartografii-miigaik-s-95-letiem/>

Руководитель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) Игорь Васильев принял участие в торжественных мероприятиях, посвященных 95-летию колледжа геодезии и картографии Московского государственного университета геодезии и картографии (МИИГАиК).

Выступая на торжественном собрании, Игорь Васильев поздравил студентов и преподавателей со значимой датой в жизни колледжа. Руководитель Росреестра отметил, что учебное заведение успешно выполняет главную государственную задачу – готовит специалистов среднего профессионального образования для картографо-геодезического производства России.

По словам Игоря Васильева, Росреестр сегодня решает много задач, но развитие отечественной картографо-геодезической отрасли едва ли не самая сложная и значимая из них. Для ее решения Службе необходимы компетентные специалисты.

«Отдельное слово благодарности я бы хотел сказать преподавателям. Несмотря ни на какие сложности вам удалось сохранить и учебное заведение, и грамотные педагогические кадры, а главное – традиции. А это самый серьезный задел на будущее», - отметил Игорь Васильев.

Колледж геодезии и картографии образован 15 марта 1920 года как первое в стране гражданское топографическое училище, в 1923 году состоялся первый выпуск училища, в составе которого была первая женщина-топограф. За все время существования учебного заведения из его стен вышло более 25-ти тысяч выпускников, среди них – известные ученые, руководители производств, военные и гражданские специалисты, штурманы-аэрофотосъемщики, специалисты в области геодезии и картографии. В октябре 2007 года колледж вошел в структуру МИИГАиК, став его обособленным подразделением.

МИИГАиК является самым известным в России специализированным высшим учебным заведением по подготовке дипломированных специалистов, бакалавров и магистров в области геодезии, фотограмметрии, картографии, аэрокосмических съемок, геоинформационных систем, оптического приборостроения и других отраслевых специальностях. В мае 2014 года Росреестр и МИИГАиК заключили соглашение о сотрудничестве, совместной образовательной и научной деятельности.

**Бутик в кадастре**

Дата публикации: 18.03.2015

Источник: Российская Газета

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.rg.ru/2015/03/18/reg-urfo/rosreestr.html>

Региональные власти увеличат поступления в бюджет за счет коммерческой недвижимости

Один из торговых центров Екатеринбурга обратился в межведомственную комиссию Росреестра по рассмотрению кадастровых споров. Впервые предметом разбирательства в регионе станет кадастровая оценка не земельного участка, а объекта капитального строительства. Таким образом, свердловчане окажутся свидетелями очередной серии системного конфликта интересов государства и бизнеса: одна сторона озабочена наполнением бюджета в кризис, вторая всеми силами стремится сократить издержки.

По доходам и налог

Как проинформировали "РГ" в областном управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, пока ход заявления не дан: предприниматели ошиблись при сборе пакета документов. Как только они устроят недочеты, будет назначена дата заседания комиссии.

Желание собственников торгового центра (ТЦ) оспорить кадастровую стоимость имущества вполне объяснимо: Свердловская область пошла по пути поэтапного ввода налога на недвижимость, в качестве "пилотных площадок" выбраны торговые и деловые объекты. В частности, 24 ноября 2014 года был принят пакет нормативных актов, принципиально меняющих базу для исчисления налога для офисных центров площадью более 5000 квадратных метров, административно-деловых зданий, нежилых помещений, предназначенных под офисы, торговлю и общепит. Для них с 1 января 2015 года платеж рассчитывается не от инвентаризационной, а от кадастровой стоимости объекта, которая практически равна рыночной. Максимальный размер налоговой ставки в этом году составит один процент, в следующем - полтора, а с 2017-го - два. Конкретные суммы отчислений в зависимости от площади и местоположения зданий могут вырасти в десятки, а то и сотни раз.

Собственно, под пристальным вниманием свердловских властей торговые и торгово-развлекательные центры оказались еще в 2012 году. По данным регионального минфина, при предоставлении налоговых деклараций коммерсанты нередко занижали размер средней арендной ставки и прибыли в два-три раза, применяли амортизационную премию и формировали убытки для налогообложения, при этом охотно пользовались льготой по налогу на имущество организаций, предоставляемой субъектом РФ. Доходило до смешного. Если, к примеру, в Воронеже каждый крупный ТЦ ежемесячно приносил в казну до восьми миллионов рублей налогов, то в Екатеринбурге - чуть больше двух миллионов, хотя по уровню собственных доходов Воронежская область занимала 28 место в России, тогда как Свердловская - пятое, а по уровню товарооборота - третье. Ежегодно, по расчетам чиновников, из-под налогообложения выводилось примерно пять миллиардов рублей, суммарный вклад розничной торговли в консолидированный бюджет не превышал четырех процентов, хотя в объеме выручки на нее приходилось до 20 процентов.

Чтобы увеличить поступления от этого сектора, область для начала отменила налоговые льготы. Вторым шагом стало создание рабочей группы, в задачи которой входит законодательное обеспечение баланса стимулов и обязательств инвесторов. По мнению региональных властей, расчет налога на имущество от кадастровой стоимости обеспечивает более адекватное налогообложение бизнеса, чем было раньше.

Посчитают всех

В список объектов, которые заплатят налог по новым правилам уже в 2015 году, попало 41 здание, хотя потенциально их может быть больше.

Как пояснила начальник отдела реализации госпрограмм и обеспечения кадастровой деятельности министерства по управлению госимуществом Свердловской области (МУГИСО) Алена Власова, согласно Налоговому кодексу критериев для включения объектов капстроительства в перечень для такого налогообложения три: вид разрешенного использования земельного участка, назначение объекта по документам техучета либо кадастра, а также фактическое его использование - в качестве делового, административного, торгового центра, учреждения общественного питания или бытового обслуживания. При этом объект должен отвечать хотя бы одному из указанных требований.

- Чтобы определить вид фактического использования, наши специалисты выезжают на место, осматривают здание, фотографируют, сверяют данные с документами технического учета. Если, к примеру, установлено, что не менее 20 процентов общей площади здания фактически используется для размещения торговых объектов, есть все основания включить объект в перечень подлежащих налогообложению на основе кадастровой стоимости. Решение принимает специальная комиссия с участием бизнес-омбудсмена Свердловской области, представителей УФНС, регионального минфина, а также общественных организаций, - рассказывает Алена Власова.

Постановление областного правительства, регламентирующее порядок обследования объектов капстроительства, вступило в силу 25 декабря 2014 года, поэтому до начала нового налогового периода у сотрудников МУГИСО было слишком мало времени на то, чтобы проинспектировать все торговые комплексы и бизнес-центры области. Сколько успели, столько и включили в перечень, однако упреки со стороны бизнеса, что фискальную нагрузку увеличили не всем, а "выборочно", чиновники считают некорректными. Федеральное налоговое законодательство предполагает, что перечень объектов налогообложения может формироваться не одномоментно, а на протяжении нескольких лет. Так что от роста налогового бремени и другим ТРЦ, и бизнес-центрам не уйти.

Какую же конкретно сумму область планирует получить от них в 2015-м? К сожалению, в управлении ФНС затруднились назвать конкретную цифру. Предварительные данные будут известны лишь после предоставления отчетности юрлицами за первый квартал, то есть после 5 мая 2015 года.

Корректность оценки под вопросом

Интересно, что бизнес-омбудсмен Свердловской области Елена Артюх еще во время обсуждения законопроекта предлагала отложить введение налога на недвижимость для юрлиц до 2016 года, чтобы сначала успеть разобраться с качеством кадастровой оценки земельных участков. Вал споров по этой теме в регионе пришелся на 2012 год. В результате корректировки, по данным минфина, суммарная кадастровая стоимость земли в регионе уменьшилась почти в 3,4 раза. Так, участки под объектами торговли подешевели с 8-25 до 4-8 тысяч рублей за квадратный метр, под офисами - с 8-25 до 3-5 тысяч, под промпредприятиями - с 1-5 до 0,9-3,5 тысячи. Только в 2013 году согласительная комиссия скорректировала кадастровую оценку 206 участков, в 2014-м - 151, а количество рассмотренных заявлений превысило тысячу.

Очередную массовую переоценку земель регион ждет в 2015 году. Не исключено, что бизнес опять найдет в ней недочеты. Если предположить, что к недовольным владельцам участков добавятся владельцы коммерческих зданий и помещений, сотрудникам Росреестра и МУГИСО придется серьезно потрудиться. По закону юрлицо, получившее отказ согласительной комиссии, имеет право продолжить защиту своих интересов в суде, хотя дело это весьма недешевое, только за независимую оценку отдельно стоящего строения придется выложить от 30 до 60 тысяч рублей, за оценку имущественного комплекса - порядка 100 тысяч. - Думается, в кризис увеличение фискальной нагрузки на бизнес - не совсем оправданный шаг со стороны государства, но спорить с этим трудно, мы люди законопослушные. Решение принято - будем



искать законные способы, как с этим работать, - комментирует полномочный представитель Гильдии управляющих и девелоперов в Екатеринбурге и Свердловской области Андрей Бриль.

По его версии, владельцы зданий, для которых налоги существенно вырастут, со 100-процентной вероятностью захотят переложить это бремя на арендаторов.

- В целом по городу доходы от аренды торговых и офисных помещений упали, но во многих случаях владельцы пошли навстречу арендаторам и скорректировали ставки в сложный период. Параллельно банки повысили ставки по кредитам, соответственно увеличились расходы на ведение бизнеса, а возможностей для маневра и получения собственной маржи стало еще меньше. Как за девальвацию рубля заплатило население через банковскую систему, так и бизнес заплатит в бюджет, - рассуждает эксперт.

## **V. Персоналии**

### **Новые назначения в компании Kalinka Group**

Дата публикации: 18.03.2015

Источник: 1RRE.RU

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.1rre.ru/lenta/realty/91762/>

По решению совета директоров в структуре Kalinka Group – ведущей консалтинговой и риэлторской компании на рынке элитной недвижимости – создано два новых направления: департамент по оценке недвижимости и департамент продаж инвестиционных объектов недвижимости.

Руководителем департамента оценки недвижимости Kalinka Group назначен Сергей Попович.

Сергей окончил Инженерно-экономический факультет Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова по специальности «Экономика и управление на предприятии (строительство)». В его портфолио - работа в компаниях American Appraisal, «Росгосстрах» и международной компании KPMG. У Сергея большой опыт работы по определению стоимости объектов недвижимости коммерческого, промышленного, жилого и загородного типа, земельных участков. География объектов оценки – Москва, Московская область, Санкт-Петербург и регионы РФ, а также Бельгия, Япония, Франция и страны СНГ. Новый департамент предоставляет клиентам компании Kalinka Group услуги по оценке премиальной жилой недвижимости, коммерческих объектов, земельных участков и девелоперских проектов.

Руководителем департамента продаж инвестиционных объектов недвижимости назначен Егор Левченко.

Егор окончил Финансовую академию при Правительстве РФ по направлению «Учёт, анализ и аудит». Опыт работы - в компаниях Knight Frank и Colliers Int. по аренде и продаже объектов стрит-ритейла. Егор создал собственную систему работы с ключевыми клиентами. В задачи департамента продаж инвестиционных объектов недвижимости входит представление готового продукта на рынке инвестиций в недвижимость и формирование собственной ниши компании Kalinka Group в этом сегменте рынка.

Также по решению совета директоров компании Kalinka Group руководителем отдела зарубежной недвижимости назначена Наталья Никитчук.

Наталья окончила РЭУ им. Г.В. Плеханова, имеет многолетний опыт работы в сфере недвижимости и управления продажами. С 2004 года руководила проектами по развитию бизнеса и антикризисному управлению, проводила бизнес-тренинги по собственным программам обучения в таких компаниях, как Knighth Frank, DTZ, Chesterton, МИЭЛЬ, NordicDom, Российская Лига риэлторов и других, а также в Казахстане и Латвии. С 2005 по 2014 гг. - топ-менеджер компании «BARSA ESTAT» по продаже зарубежной недвижимости.

**Дмитрий Романов назначен региональным директором департамента оценки Colliers International в России**

Дата публикации: 18.03.2015

Источник: 1RRE.RU

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.1rre.ru/lenta/realty/91822/>

Международная консалтинговая компания Colliers International, лидер на глобальном рынке недвижимости, продолжает укреплять позиции в России и сообщает о ключевом назначении в топ - менеджменте. Дмитрий Романов повышен до регионального директора департамента оценки. До своего назначения Романов возглавлял отдел оценки в московском офисе Colliers International.

В новой должности Дмитрий будет отвечать за развитие и усиление оценочного бизнеса, работу департамента оценки в России, поиск и привлечение новых клиентов, а также укреплять потенциал команд в Москве и Санкт-Петербурге.

Романов обладает многолетним опытом работы в сфере оценки и финансового консалтинга и имеет значительное портфолио реализованных проектов. Дмитрий начал карьеру в области недвижимости в 2004 г. в петербургском офисе Colliers International. В период 2006 – 2013 гг. работал в компании Jones Lang LaSalle, где прошел путь от консультанта до заместителя руководителя отдела оценки и инвестиционной стратегии.

В 2013 г. Дмитрий вернулся в Colliers International в должности директора отдела оценки московского офиса. Под его руководством за короткий срок была налажена работа с крупнейшими инвестиционными и девелоперскими компаниями, проведена оценка знаковых проектов, повышена доходность и прибыльность бизнеса.

Дмитрий получил степени магистра на факультете земельной экономики Кембриджского университета и Санкт-Петербургского государственного университета. Имеет диплом по бизнес-оценке Санкт-Петербургского политехнического университета. Дмитрий является одним из первых членов британского Королевского института сертифицированных оценщиков (RICS) в России, с 2011 г. входит в Совет директоров RICS по России и СНГ.

Николай Казанский, управляющий партнер Colliers International в России: «В прошлом году команде Дмитрия удалось добиться существенного прорыва в области оценки недвижимости и продемонстрировать впечатляющие результаты в России. Помимо превосходного финансового результата, хотел бы отметить высокий уровень наших клиентов. В 2014 г. команда Colliers оценила 15,5 млн кв. м коммерческой недвижимости. Данное назначение – отражение заслуг Дмитрия, а также серьезных задач, которые ставит наша компания по укреплению оценочных услуг».

Дмитрий Романов, региональный директор департамента оценки Colliers International в России: «В период финансовой нестабильности оценка недвижимости становится одной из наиболее востребованных услуг. Профессиональная оценка необходима для принятия грамотных управленческих решений, в частности, есть интерес со стороны банков, аудиторских компаний, а также крупных собственников недвижимости. Мы видим перспективы данного направления, поэтому будем развивать данное направление и усиливать команду».