

Оценочная деятельность в информационном поле российских СМИ

За период 31.03.2015-03.04.2015

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

Содержание:

I. Законодательство	2
Суд изменил стоимость земельного участка	2
Заплатят по кадастру	4
II. Оценочная деятельность и саморегулирование оценочной деятельности	6
В Совет по оценочной деятельности МЭР вошли представители СРО	6
Закон джунглей	7
Кризис, конкуренция и падение спроса на рынке оценки Ульяновска	9
Интернет-портал для обращений о несправедливой кадастровой оценке будет запущен в апреле - зампред Чупраков	12
Институт государственных кадастровых оценщиков могут создать в Подмосковье	13
III. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков	14
Новый метод оценки недвижимости приведет к росту налога на имущество в шесть раз, выяснили СМИ	14
IV. Кадастровая Стоимость	16
Кадастровая стоимость: вопросы остаются	16
V. Росреестр	17
В Росреестре не ожидают потока жалоб на кадастровую оценку недвижимости	17
VI. Деятельность оценочных СРО	18
Кассация подтвердила незаконность избрания исполнительного директора НСОД	18

I. Законодательство

Суд изменил стоимость земельного участка

Дата публикации: 03.04.2015

Источник: Все о СРО

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.glavbukh.ru/art/23310-sud-izmenil-stoimost-zemelnogo-uchastka>

Общий порядок исчисления земельного налога

Налоговая база по земельному налогу определяется в отношении каждого участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Об этом сказано в пункте 1 статьи 391 НК РФ.

В соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса РФ для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ, иными федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ), под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

На основании пункта 3 статьи 66 ЗК РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка его кадастровая стоимость устанавливается равной рыночной стоимости.

Стоимость земли изменена судом

Судебные постановления, вступившие в законную силу, являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории РФ. Это прописано в статье 6 Федерального конституционного закона от 31.12.96 № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации».

В постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.11 № 913/11 сказано, что если суд установил рыночную стоимость земельного участка, то это является основанием для того, чтобы орган кадастрового учета внес новую стоимость в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

Значит, территориальные органы Росреестра обязаны исполнить решение суда и внести в государственный кадастр недвижимости изменения в части установления кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости, по состоянию на дату, указанную в решении суда.

При этом, как указывает Минфин России, изменения учитываются при исчислении земельного налога только после их внесения в государственный кадастр недвижимости. Поэтому право на перерасчет сумм земельного налога возникает только с даты изменения кадастровой стоимости земельного участка, указанной в государственном кадастре недвижимости.

Если стоимость земли изменена в течение года

Изменения кадастровой стоимости могут произойти в течение налогового периода. Нужно ли пересчитывать налог?

Налоговики и финансисты пришли к такому выводу (письмо ФНС России от 22.07.13 № БС-4-11/13149, которым до нижестоящих налоговых органов доведено письмо Минфина России от 16.07.13 № 03-05-04-02/27809).

Если изменения в части установления кадастровой стоимости внесены в государственный кадастр недвижимости в течение налогового периода на основании решения суда, то указанная кадастровая стоимость применяется по состоянию на 1 января года, следующего за налоговым периодом, в котором были внесены такие изменения в кадастр.

Если изменения в государственный кадастр недвижимости внесены по состоянию на 1 января года, являющегося текущим или предшествующим налоговым периодом, то исчисление земельного налога должно осуществляться с применением указанной кадастровой стоимости за весь налоговый период, по состоянию на 1 января которого были внесены изменения в кадастр, а также за все последующие налоговые периоды.

Проще говоря, если кадастровая стоимость по решению суда была изменена задним числом, то налогоплательщик получает право пересчитать земельный налог исходя из новой стоимости земельного участка. И если эта стоимость изменилась за периоды, за которые уже был уплачен земельный налог, налогоплательщик получает право подать уточненные налоговые декларации. Кстати, финансисты ничего против этого не имеют (письма Минфина России от 10.04.13 № 03-05-05-02/11854 и от 16.11.12 № 03-05-05-02/116).

ПРИМЕР

ООО «Галатhea» имеет земельный участок. По состоянию на 1 января 2012 года его кадастровая стоимость была равна 3 460 000 руб. Налоговая декларация по земельному налогу была подана 30 января 2013 года. Земельный налог в размере 10 380 руб. ($3\,460\,000 \text{ руб.} \times 0,3\%$) был уплачен 21 февраля 2013 года.

Однако решением суда от 18 июля 2013 года кадастровая стоимость участка, равная рыночной стоимости участка, по состоянию на 1 января 2012 года была установлена в размере 2 600 000 руб.

Следовательно, общество должно было бы уплатить земельный налог в размере 7800 руб. ($2\,600\,000 \text{ руб.} \times 0,3\%$). Таким образом, компания имеет право подать уточненную налоговую декларацию и вернуть переплату налога в размере 2580 руб. ($10\,380 - 7800$).

Особое мнение

Как ни странно, проблема у налогоплательщиков может возникнуть с обычными ФАС.

Например, есть такие судебные постановления, как постановления ФАС Восточно-Сибирского от 18.02.13 № А74-4866/2011 и Уральского от 13.03.13 № Ф09-3710/12 округов.

Судьи сослались на статью 24.20 Закона № 135-ФЗ, где сказано, что в случае установления судом рыночной стоимости земельного участка такие сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости с момента вступления решения суда в законную силу и используются для целей налогообложения с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости. Поэтому, как считают арбитры, учесть новую кадастровую стоимость можно только при расчете земельного налога в будущем, но никак не за прошлые периоды.

Заплатят по кадастру

Дата публикации: 31.03.2015

Источник: Российская Газета

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.rq.ru/2015/03/31/kadastr.html>

Размер штрафов будет зависеть от стоимости земли

Совет Федерации одобрил законопроект, согласно которому существенно вырастут штрафы за самовольное занятие и нецелевое использование земли. При этом размер штрафа теперь будет зависеть от кадастровой стоимости земельного участка. Если же кадастровая стоимость не определена, то наказание будет по-прежнему определяться в пределах, установленных Кодексом об административных правонарушениях (КоАП). Однако и эти пределы значительно увеличены законодателем. Так, штраф для юридических лиц за самовольное занятие земельного участка вне зависимости от того, определена его кадастровая стоимость или нет, сейчас составляет 10-20 тыс. руб. После вступления закона в силу он будет рассчитываться следующим образом.

Если кадастровая стоимость земли определена, то штраф будет варьироваться от 2 до 3% от его кадастровой стоимости, но не менее 100 тыс. руб. и не более 700 тыс. руб. Одновременно с этим в десять раз выросли нижний и верхний пределы штрафов, которые будут применяться для участков, чья кадастровая стоимость не определена. Так, вместо 10 тыс. руб. нижний предел будет составлять 100 тыс., а верхний - 200 вместо 20. При этом одновременно с юрлицом к административной ответственности также может быть привлечен и его руководитель. Таким образом, общий размер штрафа за самовольное занятие земельного участка может достигать 1 млн руб. За повторное нарушение закона в течение года он будет еще выше. Такие изменения были вызваны рядом причин. Во-первых, государству в текущей экономической ситуации необходимо находить дополнительные источники наполнения бюджета. И самый очевидный из них - за счет повышения штрафов, в первую очередь, для бизнеса.

Во-вторых, закон в его нынешней редакции не учитывает действительный ущерб, причиняемый в результате совершения административных правонарушений в сфере землепользования, поскольку не отражает действительную стоимость земли, ставшую объектом посягательства. Вместе с тем речь в первую очередь идет о Москве и иных крупных городах, где стоимость земли очень высока.

При этом если в ситуации с самовольным занятием участка причиняемый ущерб ясен - размер арендной платы или налогов, недополученных бюджетом, определяемых с учетом кадастровой стоимости, то в случае нарушения целевого назначения используемого участка все не так очевидно.

Рассмотрим ситуацию на примере столицы. Согласно постановлению правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. N 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве" ставки арендной платы устанавливаются в виде определенной процентной ставки от кадастровой стоимости земли. Процентная ставка от кадастровой стоимости зависит от вида разрешенного использования земельного участка. Например, ставка арендной платы за землю для объектов торговли, административных и офисных зданий - 1,5% от кадастровой стоимости, а для размещения объектов образования - 0,05%. Таким образом, если на земельном участке вместо детского сада фактически располагается магазин или офисное здание, то бюджет недополучает колоссальные доходы. При этом ныне существующие размеры наказания не могут их компенсировать.

В-третьих, существующие штрафы зачастую не стимулируют нарушителей к прекращению незаконных действий. В определенных случаях землепользователям выгоднее платить бесконечные штрафы, чем рассчитанную в соответствии с законом и разрешенным использованием арендную плату. И это даже с учетом того, что за повторное совершение административного правонарушения и за неисполнение ранее вынесенного предписания действующей редакцией КоАП РФ предусмотрено взимание повышенных

штрафных санкций. Представляется, что новые размеры штрафов будут наконец выполнять функцию стимулирования правомерного поведения, что приведет к сокращению количества правонарушений в сфере землепользования.

Контролирующие органы нередко злоупотребляют своими полномочиями, жалуется бизнес

С другой стороны, контролирующие органы нередко злоупотребляют своими полномочиями. В частности, в Москве Государственная инспекция по недвижимости расширительно толкует существующие нормы и зачастую привлекает лиц к административной ответственности при отсутствии состава правонарушения.

Например, было несколько случаев, когда землепользователям вменялось нарушение вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного для эксплуатации здания, за передачу одного помещения в таком здании в аренду под цели, отличные от функционального назначения здания.

В таком случае компаниям приходится обращаться в суд за защитой своих прав, что приводит к дополнительным затратам, которые зачастую в несколько раз превышают размер штрафа. В большинстве своем суды удовлетворяют требования заявителей, указывая на отсутствие в их действиях состава правонарушения, т.к. сдача помещений в аренду относится к вопросам использования здания, а не земельного участка, и не меняет его разрешенного использования при условии, что значительная часть здания продолжает использоваться согласно его функциональному назначению. В этой связи при повышении размера штрафов возрастает и размер возможных убытков от незаконного привлечения к административной ответственности. Тем не менее предлагаемые изменения в целом необходимо оценивать положительно. Установление штрафов в зависимости от кадастровой стоимости земли приведет к тому, что будут учитываться ее индивидуальные характеристики и не будет назначаться одинаковое наказание за посягательство на земельный участок площадью 0,01 гектара и 10 гектаров.

К числу положительных для бизнеса нововведений можно отнести то, что административный штраф, рассчитываемый исходя из кадастровой стоимости земли, исчисляется пропорционально самовольно занятой части земельного участка. Это правило теперь учитывает довольно распространенную ситуацию, когда лицо, зачастую ошибочно, использует незначительную часть участка, непосредственного примыкающего к его объектам недвижимости, без оформления правоустанавливающих документов. В таких случаях нарушитель понесет ответственность только в размере, пропорциональном захваченной земле.

II. **Оценочная деятельность и саморегулирование оценочной деятельности**

В Совет по оценочной деятельности МЭР вошли представители СРО

Дата публикации: 31.03.2015

Источник: Все о СРО

Место издания: Москва

Ссылка: http://www.all-sro.ru/news/v-sovet-po-otsenочноi-deyatelnosti-mer-voshli-predstaviteli-sro_15895855

В начале года при Минэкономразвития был создан Совет по оценочной деятельности. Совещательный орган, в который вошли члены отраслевых СРО, будет участвовать в рассмотрении вопросов государственной политики в области оценочной деятельности, рассматривать проекты федеральных стандартов оценки и предоставлять рекомендации для утверждения их Минэкономразвития. Совет был созван в соответствии с требованиями 135-ФЗ «Об оценочной деятельности».

Закон джунглей

Дата публикации: 02.04.2015

Источник: Эксперт-Казахстан

Место издания: Алматы

Ссылка: <http://expertonline.kz/a13531/>

Минюст разработал новый закон об оценочной деятельности. Документ получился скандальным и резонансным: его не поддерживает не только большинство участников этого рынка, но и их клиенты. Причем если деятельность оценщиков будет парализована, это отразится на работе массы других компаний финансового сектора.

Причин недовольства несколько. Во-первых, оценщик перестает быть физическим лицом, человеком. Законопроект устанавливает, что оценщиком может быть только организация, в состав которой будут входить специалисты-оценщики. Иными словами, лицензию будет получать компания, а люди — проходить сертификацию. Различие в терминах огромное, поскольку у субъекта лицензирования, будь то человек или организация, ответственности больше, чем у владельца сертификата. То есть выезжать на место и осматривать имущество будет именно человек, однако нести ответственность за неправильную оценку будет компания. Налицо внутривидовая борьба, поэтому компаниям придется раскошелиться на обучение специалистов, на разработку и внедрение систем контроля над качеством их работы. Это все, конечно, похвально, но даже не это главное. Можно привести аналогию: представьте, что теперь по решению суда, если вдруг где-то пойман коррупционер, имущество конфисковывалось бы не только у него лично, но и у его родителей, потому что они вырастили плохого сына. Кроме того, оценщики, которые сейчас работают по патенту ИП, должны будут сбиваться в стаи — образовывать ТОО или же трудоустраиваться в существующие компании. Это означает повышение тарифов для клиента, так как ТОО несет определенные организационные затраты и налоги у них другие.

Далее законопроект предлагает создать компенсационный фонд, который будет выплачивать деньги по искам клиентов, если суд признает оценку сфабрикованной. Здесь недовольство в том, что эта модель нерабочая: никто не хочет платить за чужие ошибки. К тому же если финансовые претензии возникнут к «большой четверке», никакой фонд не поможет, так как суммы претензий могут запросто перекрыть объем фонда. В-третьих, государство решило структурировать оценочный рынок, который в данный момент (до принятия нового закона) состоит из частных лиц и компаний.

При новом законе все оценочные компании должны будут в обязательном порядке стать членами общественной организации — СРО, такие появятся по одной в каждой области. После чего будет создана национальная СРО — как объединение региональных палат.

Проблема в том, что если сейчас оценщики имели право выбирать себе СРО, то теперь их закрепощают — они будут обязаны приписаться к СРО по месту жительства. И никакого тебе Юрьева дня. Это грозит тем, что, первое, СРО перестанут бороться за членов и станут формальными, так как оценщики и так к ним придут, и второе — возникнут неправильные центры влияния. Если СРО работало над качеством своих членов, помогало им во всем, к нему тянулись, такое СРО становилось мощным лоббистом интересов рынка, поскольку в его состав входило много игроков этого рынка. Сейчас же получится так, что самыми крупными СРО станут Астана и Алматы — из-за большого числа региональных участников, и они будут давить своим весом на периферийные СРО. И не факт, что наиболее массовые СРО будут реально работать на благо клиента.

А кроме того, участники рынка боятся, что новый закон дает СРО огромные полномочия, например лицензировать компании-члены, делать экспертизу оценочных отчетов. Это чревато тем, что возникает конфликт интересов между отдельными участниками СРО. Возникают искушающие коррупционные схемы.

Кресло руководителя СРО будет «медом намазано» — все будут пытаться сделать так, чтобы его возглавил «свой» человек. В общем закон джунглей — оценщики будут поглощены внутренними разборками, а клиенты получают более высокие расценки на оценку, качество которой вовсе качественно не улучшится.

Кризис, конкуренция и падение спроса на рынке оценки Ульяновска

Дата публикации: 02.04.2015

Источник: ulbusiness.ru

Место издания: Ульяновск

Ссылка: <http://ulbusiness.ru/ozenka-73-73/>

Для чего предпринимателям оценка имущества и дебиторской задолженности? Каковы рынок и конкуренция среди оценщиков Ульяновска? Что мешает этому бизнесу развиваться? На эти вопросы нам ответил руководитель Бюро независимой экспертизы Сергей Крылов.

- Для входа в тему несколько вопросов. Что такое оценка в целом?

- Оценка — это определение рыночной стоимости какого-либо объекта, движимого или недвижимого имущества. Оценка базируется на определенных методах и подходах. Оценкой пользуются как юридические, так и физические лица. Если коротко.

- Для чего нужно оценивать имущество?

- Например, это нужно при получении наследства. Его оформляют нотариусы, и им нужно обязательно знать стоимость передаваемого по наследству имущества для того, чтобы посчитать пошлину. Цепочка такая. Человек пришел, оценил имущество, которое получит по наследству. Оценку как официальный документ он относит нотариусу, тот делает все, что положено, человек вступает в права наследования. При проведении ипотечных или кредитных сделок, как физлицами, так и юрлицами, банкам нужно подтверждение залоговой стоимости имущества. Это могут сделать независимые оценщики, банку недостаточно ни слов заявителя, ни чеков, ни каких-то еще документов. Банку нужна оценка от третьего лица.

- Есть оценка дебиторской задолженности и прав требования. Это для чего?

- Например, в вашей компании появилась дебиторская задолженность, когда покупатели не рассчитываются с вами по договорам поставок. У вас возникает право требования. Если покупатель несговорчивый, не собирается возвращать долги. Вы можете эти долги списать со своего баланса и передать профессионалам, чтобы они занимались ими. Вы оцениваете дебиторскую задолженность, избавляетесь от проблемы и можете потом получить реальные деньги, хотя и понесете некоторый убыток.

- Для чего нужна оценка бизнеса? Чтобы его выгодно продать?

- Не только. Например, если один из акционеров ОАО или один из учредителей ООО хочет выйти из бизнеса и получить свою долю. Или для избежания споров между акционерами или учредителями по этому вопросу. Это наиболее часто встречающиеся случаи. По балансу организации и прочим документам, по имуществу, оценить бизнес целиком и точно нельзя. Оценка выявляет все аспекты.

- Наибольший спрос на какой вид оценки в Ульяновске?

- Оценка недвижимости — абсолютный лидер, еще оценка дебиторской задолженности и прав требования.

- Что оценивать труднее всего?

- Сложное оборудование, в котором очень много мелких деталей и частей. Трудоемкий процесс оценки нестандартных объектов недвижимости. Причем, как правило, одним делом занимается один сотрудник, который вникает во все, что только можно, чтобы сделать оценку как можно точнее.

- Вы выполняли работу для завода «Контактор», компании «ВИС-МОС». Что требовалось такому крупному бизнесу?

- «Контактору», которым, как известно, владеет французская компания Legrand, нужна была оценка таможенной стоимости завозимого сюда оборудования. С «ВИС-МОС» была интересная история, точнее — страховой случай со сложнейшим оборудованием, насосом высокого давления. Приезжали в Ульяновск даже немецкие изготовители.

- Сменим тему. Как вы оцениваете рынок Ульяновска в вашей сфере? Много конкурентов?

- Рынок живет. С каждым годом конкуренция обостряется, особенно в сфере оценки автомобилей. Она была не такой, как, например, в 2013 году. Приходится проявлять гибкость, придумывать свои «фишки», чтобы не проиграть борьбу за клиента.

- Вопрос, с которым я надоедаю всем бизнесменам, экономистам, людям из правительства области. Сказался ли кризис на рынке оценки? Спрос упал, или, может, наоборот, вырос?

- Однозначное снижение спроса, что подтверждает общение с коллегами-конкурентами. Кому-то даже пришлось закрыться. Снизилось почти в два раза, например, количество оценок залогов, о которых я уже говорил. Почему? ЦБ повышал ключевую ставку, банки повышали свои ставки, кредиты стали менее доступными, их стали оформлять меньше.

- Почему ваше бюро не ООО, а ИП Сергей Крылов?

- Проще администрирование, издержки на содержание бухгалтеров ниже. У меня остается больше времени на реальную работу.

- Вы предприниматель, работаете с фирмами и предприятиями города. Какие основные проблемы бизнеса в Ульяновске?

- Актуальны очень налоги на труд, хотя эта тема подзабылась. Я считаю, что НДФЛ и отчисления за работника должны прийти к равновесию. Человек платил 13%, отчисления были 14%, нормальная мировая практика. Сейчас эти цифры — 13 и 34! Дисбаланс. И часть зарплат ушла в тень. Еще нужно упрощать взаимодействие бизнеса с государством, в идеале нам нужно «одно окно», куда можно было бы платить то, что положено, и всё, а не отчитываться тут, писать бумажки туда и приходить еще куда-то с документами.

- Вы высказались в Twitter, что курс на увеличение совокупной нагрузки на бизнес продолжается, на фоне снижения совокупного спроса и увеличения его эластичности, что уведет бизнес больше в тень. Поясните.

- Я написал это потому, что мой второй вид деятельности — магазин. С 2015 года, меня бухгалтера проинформировали, вопреки убеждению нас в том, что налоги повышаться не будут, ЕНВД вырос почти на 11%. Это что такое? Если взять все отчисления, суммировать их, то и выходит, что совокупная нагрузка на бизнес увеличивается. Тогда как клиентский спрос падает, люди будут меньше тратить во всех сферах. Вывод: покупателей меньше, а налогов платим больше. Просто так цены мы тоже не можем поднять, конкуренция высока. И государство совсем не хочет брать в расчет состояние бизнеса, оно считает так: раз платит налоги, то и дальше сможет платить, а если нет — закрылся бизнес, не выжил. Иного не дано? Так нельзя.

Наша справка:

Сергей Крылов. Образование — высшее экономическое, профессиональная переподготовка по специальности «Оценка стоимости предприятия/бизнеса» в 2007 году, свидетельство о повышении квалификации от 2010 года. Оценщик включен в реестр оценщиков саморегулируемой организации оценщиков НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАОс» в 2008 году. Профессиональная деятельность оценщика застрахована. Опыт экспертной работы — с 2006 года. Опыт работы оценщиком — с 2007 года. Опыт производства судебных, досудебных, таможенных, комплексных и других экспертиз. В 2007 году получил диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Оценка стоимости предприятия-бизнеса», с этого же года работал экспертом-оценщиком в Ульяновской Торгово-промышленной палате. Выполнял работу для завода «Контактор», компании «ВИС-МОС», «Строймаркета», Ульяновской таможни, ИФНС по крупнейшим налогоплательщикам Ульяновска.

Интернет-портал для обращений о несправедливой кадастровой оценке будет запущен в апреле - зампред Чупраков

Дата публикации: 03.04.2015

Источник: ИнтерФакс-Россия

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.interfax-russia.ru/Center/citynews.asp?id=598005&sec=1669>

Тестовый запуск интернет-портала, с помощью которого жители Подмосковья смогут обратиться к властям с заявлением о завышении или занижении кадастровой стоимости земельного участка, намечен на середину апреля, сообщил журналистам зампред регионального правительства Александр Чупраков.

"Сейчас разрабатывается специальный портал. Думаю, что до середины апреля он будет запущен в тестовом режиме", - сказал А.Чупраков в ходе V Форума кадастровых инженеров Москвы и Московской области в пятницу.

Он добавил, что обращения жителей, отправленные через портал, будут анализироваться специалистами министерства имущественных отношений и муниципальных администраций, которые в каждом случае изберут один из механизмов урегулирования проблемы.

Как сообщалось, в 2013 г. в Подмосковье была проведена кадастровая оценка земель, ее объектами стали 3,3 млн участков. В результате проведенной переоценки налоговые поступления в муниципальные бюджеты в 2014 г. увеличились на 8 млрд руб.

Вместе с тем, на почту губернатора Подмосковья Андрея Воробьева стали поступать сообщения от жителей региона о случаях несправедливой кадастровой оценки земли. В связи с этим А.Воробьев дал поручение региональным и муниципальным властям повторно проверить результаты оценки.

Институт государственных кадастровых оценщиков могут создать в Подмосковье

Дата публикации: 03.04.2015

Источник: В Подмосковье

Место издания: МО

Ссылка: http://inmosreg.ru/government_news/20150403/610489811.html

Власти Подмосковья планируют создать в регионе институт государственных кадастровых оценщиков вместо того, чтобы выбирать их через аукционы, сообщил журналистам в пятницу заместитель председателя правительства Московской области Александр Чупраков.

«Сейчас рассматривается вопрос о создании института государственных кадастровых оценщиков. Он сможет создавать субъект в лице специализированного учреждения, задача которого - обеспечивать объективность и достоверность информации в государственном кадастре недвижимости всех ценообразующих факторов, которые влияют на оценку, мониторить рынок недвижимости, соотносить со ставками налога, в том числе определять необходимость и целесообразность проведения кадастровой оценки раз в 3 или 5 лет», - сказал Чупраков.

Государственных кадастровых оценщиков будет немного, но они будут целенаправленно этим заниматься, отметил зампред.

«У нас в Московской области 8,8 миллиона объектов капитального строительства - это 9% от всех объектов недвижимости страны. У нас колоссальный объем, нам даже с экономической точки зрения выгодно создать или наделить одно из госучреждений функциями государственного кадастрового оценщика, а не проводить раз в три года конкурс», - заключил он.

III. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков

Новый метод оценки недвижимости приведет к росту налога на имущество в шесть раз, выяснили СМИ

Дата публикации: 31.03.2015

Источник: newsru.com

Место издания: Москва

Ссылка: <http://realty.newsru.com/article/31mar2015/cad>

Деловая газета РБК Daily выяснила, чем чреват переход на новый метод оценки недвижимости - по кадастровой, а не инвентаризационной стоимости - при исчислении налога на имущество. Судя по всему, предпринимателям и частным лицам придется почувствовать на себе резкое увеличение налогового сбора, в ряде случаев - шестикратное.

Исчислять налог на имущество по кадастровой стоимости в 2015 году будут в Москве и еще 27 российских регионах. Остальные продолжают платить налог по инвентаризационной стоимости, которая включает в себя только стоимость материалов и строительных работ. Волна недовольства уже вынудила вице-премьера Игоря Шувалова поручить ФНС и Минфину РФ в течение двух недель выяснить, в каких регионах рост нагрузки на бизнес и граждан может быть особо ощутимым.

В департаменте экономической политики и развития Москвы пока не озвучивают предварительные расчеты, однако, отмечает издание, для осознания "масштабов бедствия" достаточно просто сравнить инвентаризационную и кадастровую стоимость недвижимости. Так, кадастровая стоимость ЦУМа (296 млн долларов) в 30 раз превышает инвентаризационную, "Атриума" (378 млн долларов) - в 13 раз, гостиницы "Националь" (88 млн долларов) - в 23 раза. Исключением оказался Большой театр, кадастровая стоимость которого - 19 млн долларов - в 1,6 раза меньше инвентаризационной. Но если при оценке по инвентаризационной стоимости ставка налога составляла 2,2%, то по кадастровой - 1,2%. При этом уже к 2020 году ставка вырастет до 2%.

В целом, по подсчетам РБК Daily, владельцы недвижимости в 2015 году заплатят в московский бюджет 36 млрд рублей, в шесть раз больше, чем если бы налог на имущество начислялся по старой схеме.

Отдельное недовольство, отмечает газета, вызвала методология расчета кадастровой стоимости зданий. Так, например, помещение под магазин, выходящее в глухой двор, оценивается так же, как аналогичное, но с выходом на, скажем, Ленинский проспект. А два дома одной постройки, в одном из которых наличествует канализация, а в другом - нет, оценены одинаково. Вопросы возникают и по поводу включения в стоимость зданий налога на добавленную стоимость, и по поводу двойной уплаты земельного налога.

В итоге недовольных оценкой владельцев недвижимости оказались тысячи, и их количество растет. Если в 2013 году в специально созданные комиссии по спорам при Росреестре было подано 5,3 тыс. заявлений о пересмотре стоимости земли и недвижимости, то в 2014 году - уже 12,5 тыс. Соответствующие обращения поступают и в суды. И это при том, что многие жители Москвы и других "пилотных" регионов вообще не в курсе, что налог вырос. Физлица получают квитанции из налоговой инспекции за 2015 год только в 2016 году.

Отметим, оценщики отвергают обвинения в неправильном подходе к оценке стоимости недвижимости. Так, например, президент СРО "Экспертный совет" Алексей Каминский указывает, что существуют объективные причины, препятствующие установлению справедливой стоимости здания. Скажем, в государственном кадастре нет информации о качестве ремонта в помещении и целевом назначении. Встречаются и элементарные ошибки в базе данных. Кроме того, в России отсутствует открытая база

данных о сделках с недвижимостью, так что при анализе рынка можно исходить только из предложений, но не окончательных цифр.

Напомним, новая редакция закона "О налоге на имущество физических лиц", предусматривающая расчет налога на имущество исходя из кадастровой стоимости недвижимости, а не инвентаризационной, принята в окончательном чтении на заседании Мосгордумы 19 ноября.

В соответствии с ней ставка налога на недвижимость (домов, квартир) кадастровой стоимостью до 10 млн рублей - таких в Москве 77% квартир - составит 0,1% от этой стоимости, для объектов стоимостью свыше 10 млн до 20 млн рублей - 0,15% (20% квартир), от 20 до 50 млн рублей - 0,2% (2% квартир), 50 млн до 300 млн рублей - 0,3% (менее 1% квартир).

Налоговые ставки в отношении гаражей и машиномест составят 0,1%; жилых объектов незавершенного строительства - 0,3%; объектов торговли, общепита, а также объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн рублей - 2%; прочих объектов недвижимости - 0,5%.

Сохранится 15 категорий льготников, полностью освобожденных от уплаты налога на имущество. Фактическая уплата налога, исходя из кадастровой стоимости, которая вводится с 1 января 2015 года, произойдет лишь к 2016 году.

IV. Кадастровая Стоимость

Кадастровая стоимость: вопросы остаются

Дата публикации: 31.03.2015

Источник: rt-online.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://rt-online.ru/articles/rubric-72/10120623/>

Сегодня одной из самых обсуждаемых тем является кадастровая стоимость объектов недвижимости. В первую очередь это обусловлено новым порядком исчисления налога на имущество граждан – теперь он рассчитывается не из инвентаризационной стоимости объекта недвижимости, как было до 2015 года, а из кадастровой, и увеличился весьма ощутимо. Что же такое кадастровая оценка, какой орган ее осуществляет, как узнать кадастровую стоимость объекта, где ее оспорить? На эти вопросы читателей отвечает заместитель руководителя Управления Росреестра по РТ Артем КОСТИН:

– Начнем с того, что, согласно закону, государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации. В Татарстане такой оценкой земель промышленности и иного специального назначения, а также объектов жилого и нежилого фондов уполномочено заниматься Министерство земельных и имущественных отношений. Соответственно, за разъяснениями результатов проведенной оценки гражданам нужно обращаться в Минземимущества РТ.

При нашем управлении работает представительная комиссия по рассмотрению досудебных споров о результатах государственной оценки объектов недвижимости. Обратиться в нее можно при установлении рыночной стоимости объекта недвижимости; при выявлении недостоверности сведений кадастровой оценки. Кстати, физические лица могут обращаться в суд, минуя эту комиссию, а для юридических лиц эта процедура обязательна.

Важно иметь в виду, что для обращения в комиссию необходимы документы. С их перечнем можно ознакомиться на официальных сайтах управления (www.to16.rosreestr.ru, www.rosreestr.tatarstan.ru) в разделе «Кадастровый учет», там же имеются и образцы заявлений.

Если вам понадобилось узнать кадастровую стоимость своего дома или земельного участка, помните: такие сведения содержатся в государственном кадастре недвижимости (ГКН). Граждане могут получить их в виде кадастровой справки совершенно бесплатно. Для этого нужно обратиться в любой офис приема заявителей на выдачу сведений из ГКН по всей республике, в том числе в многофункциональные центры. Результат будет готов в течение пяти рабочих дней.

Также эту информацию можно получить в электронном виде. Для этого заявителю необходимо зайти на официальный сайт Росреестра (www.rosreestr.ru) и выбрать нужный раздел.

V. Росреестр

В Росреестре не ожидают потока жалоб на кадастровую оценку недвижимости

Дата публикации: 03.04.2015

Источник: ЦДИ

Место издания: Псков

Ссылка: <http://businesspskov.ru/rbusiness/bnedv/96744.html>

«Если мы будем проводить объективную политику, то этого вала обращений по поводу кадастровой оценки не будет», - заверил журналистов заместитель руководителя управления Росреестра по Псковской области Владимир Полукошко, передает корреспондент ЦДИ.

Он напомнил, что с 1 января 2015 года изменился порядок налогообложения для физических лиц и организаций. Налоговый кодекс РФ дополнен главой 32 «Налог на имущество физических лиц». Расчет налога на имущество физических лиц должен производиться не по инвентаризационной, а по кадастровой стоимости имущества.

«У налога будет переходный период, то есть он будет сразу в 2016 году взиматься полностью, а постепенно. В следующем году это будет 20% от налога, в 2017 – 40%, в 2018 – 60%. Этот период установлен Налоговым кодексом», - добавил Владимир Полукошко.

На кадастровую стоимость жилья повлияет местоположение, год постройки, типа жилья (панель, кирпич и т.д.). Имеет значение, и сколько квартир в доме, и этажность. Чем выше этаж, тем меньше платить будет собственник. По его словам, он сам как собственник жилья будет платить за 3-комн. кв. порядка 400 руб. в год.

VI. Деятельность оценочных СРО

Кассация подтвердила незаконность избрания исполнительного директора НСОД

Дата публикации: 31.03.2015

Источник: rapsinews.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.rapsinews.ru/arbitration/20150331/273455020.html>

Арбитражный суд Московского округа подтвердил решение о незаконности избрания Михаила Долматова исполнительным директором Национального совета по оценочной деятельности (НСОД), говорится в определении суда.

Долматов обжаловал в кассации решение арбитража Москвы от 25 июля 2014 года и постановление апелляционного суда от 10 октября 2014 года. Тогда был удовлетворен иск пяти организаций о признании недействительным решения собрания членов организации.

Иск был подан в суд НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», Российским обществом оценщиков, НП СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», НП по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» и НП «Сообщество профессионалов оценки».

По информации истцов, кандидатура Долматова не была заявлена в качестве претендента для избрания на должность исполнительного директора НСОД. Кроме того, на внеочередном собрании союза 11 июня 2013 года не принималось решения об избрании Долматова исполнительным директором, поскольку ни за одну кандидатуру, в том числе оспариваемую, не было отдано необходимого количества голосов, считают истцы.

Однако НСОД сообщил суду, что информация о кандидатуре Долматова была заблаговременно доведена до сведения участников союза, его кандидатура отвечает всем установленным законом критериям. Ответчик считает, что принятие решения об исполнительном директоре НСОД не относится к исключительной компетенции общего собрания членов союза. Такое решение принимается простым большинством голосов.

Также ответчик обратил внимание суда на то, что истцами неправильно трактуются положения устава НСОД о порядке исчисления квалифицированного большинства голосов – от фактического количества, а не от присутствующих на собрании.

Участниками НСОД являются 11 организаций. НСОД занимается представлением интересов СРОО в федеральных органах госвласти, органах местного самоуправления. Союз занимается формированием предложений по вопросам выработки государственной политики в области оценочной деятельности, разработкой федеральных стандартов оценки.