

Оценочная деятельность в информационном поле российских СМИ

За период 03.04.2015-07.04.2015

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

**Содержание:**

<b>I. Оценочная деятельность и саморегулирование оценочной деятельности .....</b>	<b>2</b>
"ОПОРА РОССИИ" представлена в Совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ	2
<b>II. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков</b>	<b>3</b>
Пересчет налога при изменении кадастровой стоимости земли	3
Автосалон не смог снизить кадастровую стоимость здания в Петроградском районе	6
Оспорить кадастровую оценку недвижимости – можно и нужно	7
Как Владивосток встретит налог на недвижимость по кадастровой стоимости	9
«Ведомости»: владельцам 46 зданий в Москве удалось отказаться от налогов по кадастровой стоимости	10
Крымские власти установили предельную стоимость оценки кадастровых работ	11
Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости недвижимости - мудрость своевременного поступка	12
<b>III. Кадастровая Стоимость .....</b>	<b>14</b>
ТПП Нижегородской области ввело новую услугу по оспариванию кадастровой стоимости	14
Кадастровая стоимость земли в Орловской области будет пересмотрена	15
<b>IV. Росреестр .....</b>	<b>16</b>
Ключ доступа	16

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

### **"ОПОРА РОССИИ" представлена в Совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ**

Дата публикации: 06.04.2015

Источник: Опора России

Место издания: Москва

Ссылка: <http://new.opora.ru/news/regional/963-opora-rossii-predstavlena-v-sovete-po-otsenочноj-deyatelnosti-pri-minekonomrazvitiya-rf>

В состав Совета по оценочной деятельности, возглавляемого министром экономического развития РФ Алексеем Улюкаевым, вошли представители оценочного сообщества, бизнес-объединений и СРО. "ОПОРУ РОССИИ" в Совете представляет Первый вице-президент организации Владислав Корочкин.

Структура будет рассматривать вопросы государственной политики в области оценочной деятельности, проекты федеральных стандартов оценки, предложения о совершенствовании деятельности саморегулируемых организаций оценщиков и при необходимости давать рекомендации по совершенствованию этой деятельности, вносить на рассмотрение Министерства экономического развития РФ типовые правила профессиональной этики оценщиков и требования к рассмотрению саморегулируемой организацией жалобы на нарушение ее членом требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, заниматься разработкой нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

С полным составом Совета по оценочной деятельности можно ознакомиться на сайте

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

### **Пересчет налога при изменении кадастровой стоимости земли**

Дата публикации: 07.04.2015

Источник: Главбух

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.glavbukh.ru/art/23428-pereschet-naloga-pri-izmenenii-kadaastrovoy-stoimosti-zemli>

Определение стоимости земли

Для исчисления земельного налога налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения. Кадастровая стоимость участка определяется в соответствии с земельным законодательством РФ.

При этом налоговая база определяется в отношении каждого участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (п. 1 ст. 391 НК РФ).

Согласно пункту 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ, для установления кадастровой стоимости участков проводится государственная кадастровая оценка земель.

Правила проведения кадастровой оценки земель утверждены постановлением Правительства РФ от 08.04.00 № 316. В соответствии с ними оценка земель основывается на их классификации по целевому назначению и виду функционального использования и проводится не реже одного раза в пять лет. Результаты государственной кадастровой оценки земель утверждают органы исполнительной власти субъектов РФ по представлению территориальных органов Росреестра.

Вместе с тем на основании пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость устанавливается равной его рыночной стоимости, определенной для данного объекта недвижимости индивидуально.

Таким образом, допускается возможность пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости. Вопрос о таком пересмотре решается органами исполнительной власти, а при несогласии налогоплательщика с принятым решением - в судебном порядке.

Физические и юридические лица, права и обязанности которых затрагивают результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, не лишены возможности доказывать в суде необоснованность установленного значения и произвольность отказа органов власти в пересмотре кадастровой стоимости участка. Цель этих действий - изменение кадастровой стоимости участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости.

Позиция Минфина

Сославшись на вышеприведенные нормы НК РФ и Земельного кодекса, специалисты финансового ведомства дали следующий ответ.

Если суд признал кадастровую стоимость земельного участка, утвержденную субъектом РФ и установленную на начало налогового периода, равной рыночной стоимости, то новая кадастровая стоимость применяется с налогового периода, на начало которого она установлена судебным решением.

При этом финансисты отметили, что, согласно пункту 4 статьи 397 НК РФ, возврат (зачет) излишне уплаченного (взысканного) налога в связи с перерасчетом осуществляется за период такого перерасчета в порядке, установленном статьями 78 и 79 Налогового кодекса.

Возможность неоднозначного толкования

Лаконичный ответ Минфина России можно понять по разному.

Налогоплательщик указывает, что в апреле 2012 года решением арбитражного суда кадастровая стоимость земельного участка установлена в размере, равном его рыночной стоимости определенной по состоянию на 01.01.09.

Из буквального прочтения высказанного чиновниками мнения следует, что кадастровая стоимость применяется с налогового периода, на начало которого она установлена судебным решением, то есть на дату определения самой этой стоимости по итогам оценки. В приведенной ситуации - уже с 2009 года.

Однако, по мнению автора, придерживаться именно такого понимания данного разъяснения небезопасно, так как это вступает в противоречие со сложившейся арбитражной практикой.

Арбитражная практика

Какой же точки зрения придерживаются судьи относительно того, как делать пересчет налога при изменении кадастровой стоимости ?

Основанием для внесения новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости является установленное решением суда, вступившим в законную силу, несоответствие кадастровой стоимости объекта недвижимости его рыночной стоимости. Именно поэтому определение рыночной стоимости производится на момент определения кадастровой стоимости, внесенной в государственный кадастр недвижимости.

Между тем установление судом указанного несоответствия и вступление соответствующего решения суда в законную силу не означает аннулирование ранее внесенной в государственный кадастр записи о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Решение суда должно являться основанием для обяания органа кадастрового учета внести новую стоимость в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

Получается, что, новая стоимость подлежит внесению в государственный кадастр на основании вступившего в законную силу судебного акта и перерасчет кадастровой стоимости ретроспективно не осуществляется. Поэтому в рассмотренной ситуации кадастровая стоимость земельного участка, установленная решением суда в апреле 2012 года равной его рыночной стоимости, не подлежит применению при исчислении организацией земельного налога за 2009-2011 годах. И может быть использована только при расчете налога за 2012 год, то есть с налогового периода в котором указанное судебное решение вступило в силу. К таким выводам пришли, в частности, арбитры, в постановлении ФАС Уральского округа от 13.03.13 № Ф09-3710/12.

Автор считает, что с учетом имеющейся многочисленной арбитражной практики именно так следует трактовать ответ Минфина России. Иными словами принять во внимание, что не совсем точное использование финансистами в письме от 18.04.2013 № 03-05-05-02/13352 терминов, допускает их неоднозначную трактовку.

В поддержку данного вывода можно привести следующие аргументы.

Вопрос о периоде, с которого подлежит применению новая установленная решением суда кадастровая стоимость земельного участка, рассматривался на всех уровнях арбитражных судов, вплоть до Высшего Арбитражного Суда РФ.

И в постановлении Президиума ВАС от 28.06.11 № 913/11 указано конкретно, что установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обязанности органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

Кроме того, в статье 24.20 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" установлено, что сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством РФ, с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости.

Суды на местах, используя правовую позицию Президиума ВАС РФ, а также положения Земельного кодекса РФ и закона № 135-ФЗ, приходят к выводу, что действие судебного решения не может распространяться на правоотношения, предшествующие его принятию. Они подчеркивают, что судебный акт может породить правовые последствия, связанные с определением налогооблагаемой базы по земельному налогу только с момента вступления этого решения в законную силу и внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений о новой кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, вынесенное решение не является основанием для аннулирования ранее внесенной в государственный кадастр недвижимости записи о кадастровой стоимости земельного участка. По мнению арбитров, датой внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений о новой кадастровой стоимости земельного участка является дата вступления в силу судебного решения в силу (решение Арбитражного суда Свердловской области от 14.02.13 по делу № А60-468/2013, определение ВАС РФ от 18.01.13 № ВАС-14371/12).

### **Автосалон не смог снизить кадастровую стоимость здания в Петроградском районе**

Дата публикации: 07.04.2015

Источник: АСН инфо

Место издания: Санкт-Петербург

Ссылка: <http://asninfo.ru/news/avtosalon-ne-smog-snizit-kadaastrovuyu-stoimost-zdaniya-v-petrogradskom-rayone>

ЗАО «РОЛЬФ-АРТ дивижн» не удалось снизить на 60% кадастровую стоимость своего здания в Санкт-Петербурге. Решение об отказе приняла комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу. Об этом сообщает пресс-служба ГУП «ГУИОН».

Компания владеет зданием площадью 2960,8 кв.м., которое располагается на улице Малая Зеленина. Здание автосалона было введено в эксплуатацию в 2009 году и его кадастровая стоимость здания составляет 263,6 млн рублей. В свою очередь, собственник пытался уменьшить стоимость на 60% - до 104,65 млн рублей.

Однако, отметили в «ГУИОН», отчет, на основании которого компания требовала снижение кадастровой стоимости, не соответствовал законодательству об оценочной деятельности.

**Оспорить кадастровую оценку недвижимости – можно и нужно**

Дата публикации: 07.04.2015

Источник: business71.ru

Место издания: Тула

Ссылка: <http://business71.ru/article/604>

подавляющее большинство собственников деловой недвижимости переплачивают за нее. Это – результат кадастровой переоценки земельных участков и зданий. Новая кадастровая стоимость иногда превышает рыночную в десятки раз – следовательно, увеличиваются и налоги на имущество. Реально ли оспорить оценку недвижимости, чтобы снизить свои затраты?

Об этом 13 марта 2015 года в Туле говорили на «круглом столе» на тему «О новом порядке налогообложения торгово-офисной и деловой недвижимости». Один из участвовавших в нем экспертов, заместитель директора Группы компаний «Дэкстер» Максим Катышев уверен: вопрос снижения налога актуален сегодня для большинства собственников.

– Как показывает практика, во многих случаях кадастровая оценка объектов деловой недвижимости в Тульской области завышена. Сейчас повторяется история двухлетней давности с оценкой земли: тогда факты несоответствия в сторону увеличения были выявлены более чем в 85% случаев. Это приводит к неадекватному и неоправданному увеличению налоговых платежей для владельцев земельных участков и зданий. Если не заняться переоценкой недвижимости – готовьтесь переплачивать серьезные суммы.

– А есть ли смысл торопиться? Может, стоит подождать, пока другие пробуют, и потом решить – заниматься ли этим делом?

– Нет смысла ждать. Если упустите время, то вернуть переплату по налогам за 2015 год будет невозможно. В данном случае как никогда справедлива поговорка: не откладывайте на завтра то, что можно сделать сегодня.

– Но всегда ли экономически оправдано заниматься такой работой? Вероятно ли такое развитие событий, когда затраты на переоценку превысят выигранный по налогам?

– Наш опыт подтверждает: в большинстве случаев смысл пересмотреть результаты оценки есть. Это всегда позволяет серьезно оптимизировать затраты на оплату налогов. Но если у собственника есть сомнения, перед началом процесса оспаривания он может обратиться к профессиональным экспертам, чтобы оценить ситуацию. Такая услуга либо бесплатна, либо стоит небольшую сумму.

– Что вы можете сказать о сложности процесса переоценки для собственника? Гарантирован ли положительный исход этой работы?

– Каждый случай индивидуален, но в целом можно сказать, что положительный результат возможен всегда – если прибегнуть к помощи специалистов. Решать вопросы переоценки нужно и можно, потому что это приносит ощутимые плоды. Как показывает практика, за счет пересмотра кадастровой оценки налоговые и арендные платежи удастся снизить в 80 и более раз!

– Может ли собственник самостоятельно справиться с оспариванием кадастровой стоимости?

– Есть вероятность, что он «утонет» в подготовке иска. Придется обращаться к риелторам, оценщикам, экономистам, бухгалтерам, другим специалистам. Серьезные компании, которые занимаются такими делами, предлагают клиенту сразу весь пакет услуг по оспариванию кадастровой стоимости. Группа компаний «Дэкстер» – в их числе. Вы подаете комплект необходимых документов, а все остальное мы

берем на себя – начиная от независимой экспертной оценки объекта капитального строительства и заканчивая ведением дел в комиссии по рассмотрению споров или в суде.

– Как отличить серьезную компанию от «смелых оценщиков», которые за скромные суммы дают «стоцентную гарантию» по решению любых проблем?

– Проявите максимум внимания. В интернете вы легко найдете информацию о клиентах и репутации вашего предполагаемого партнера. Отдавайте предпочтение компаниям, у которых уже есть опыт в подготовке отчетов для оспаривания кадастровой стоимости, и главное – опыт успешного прохождения экспертизы этих отчетов в саморегулируемых организациях оценщиков. И не забывайте известную истину: слишком дешево – не слишком надежно.

ГК «Дэкстер» имеет хорошую репутацию, отличные кадры, большой опыт работы. Мы предлагаем собственникам недвижимости реальную возможность заметно снизить расходы по налогу на деловую недвижимость. Не нужно ждать. Времени – не так много.



## **Как Владивосток встретит налог на недвижимость по кадастровой стоимости**

Дата публикации: 07.04.2015

Источник: Vladnews.ru

Место издания: Владивосток

Ссылка: <http://vladnews.ru/2015/04/07/93639/kak-vladivostok-vstretit-nalog-na-vedvizhimost-po-kadastrovoj-stoimosti.html>

С 2015 года в России изменился налог на недвижимость. Обновление налогового кодекса затронет каждую российскую семью. РИА VladNews разъясняет, чем «грозит» Владивостоку налог по кадастровой стоимости.

Правила начисления налога кардинально меняются. Он больше не будет рассчитываться из инвентаризационной стоимости имущества, теперь сумму будут исчислять, исходя из кадастровой стоимости недвижимости, то есть приближенной к рыночной. Платить придется больше, это факт. Однако волноваться не стоит.

- Цель этого закона – не повышение налоговой нагрузки на граждан, а переход к более справедливому налогообложению. Те, кто имеет дворцы и комнаты в коммуналках, должны платить разный по величине налог. Кроме того, первые 5 лет после принятия закона будут действовать понижающие коэффициенты, нагрузка на граждан будет плавной. Обновленный налог обеспечит рост доходов муниципалитетов. Все эти деньги пойдут в казну города, – отметила заместитель начальника отдела налогообложения имущества и доходов физических лиц управления налоговой службы по Приморскому краю Лариса Нестерова.

Действительно, денег к местной казне прибавится. Платить придется не только за квартиру или гараж, но и за «недострой», поставленный на учет.

Сколько же придется платить в год обычному жителю Владивостока? По словам специалистов, кадастровая стоимость квартир уже известна, последние расчеты были произведены в 2012 году.

- Узнать точную цифру можно, получив кадастровую справку о кадастровой стоимости. Для этого нужно самому или через Многофункциональный центр обратиться в кадастровую палату. Например, если приблизительная рыночная стоимость вашей квартиры 2 миллиона рублей – в год налог составит 0,1 процента от этой суммы – 2000 рублей, – подчеркнула начальник отдела землеустройства мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости управления Росреестра по Приморскому краю Марина Гуцуляк.

**«Ведомости»: владельцам 46 зданий в Москве удалось отказаться от налогов по кадастровой стоимости**

Дата публикации: 06.04.2015

Источник: Газета.ру

Место издания: Москва

Ссылка: [http://www.gazeta.ru/realty/news/2015/04/06\\_n\\_7083085.shtml](http://www.gazeta.ru/realty/news/2015/04/06_n_7083085.shtml)

Власти Москвы исключили 46 зданий из списка объектов недвижимости, в отношении которых налог на имущество исчислялся исходя из кадастровой оценки, пишут «Ведомости» со ссылкой на постановление правительства.

Владельцы этих объектов будут платить налоги по ставке 2,2% от балансовой стоимости имущества.

Среди объектов, освобожденных от налога с кадастровой стоимости, есть и престижные гостиницы «Националь» на Моховой, «Савой» на Рождественке, «Будапешт» на ул. Петровские Линии, торговый центр ГУМ на Красной площади, здания Гостиного Двора и Торгово-промышленной палаты на Ильинке. ГУМ арендует владелец Bosco Михаил Куснирович, Гостиный Двор принадлежит предпринимателю и президенту Союза грузин в России Михаилу Хубути, гостиница «Националь» — группе БИН, «Будапешт» — компании MCG Павла Фукса, отель «Савой» — группе «Гута», а совладельцем здания «Балчуг, 5» является Millhouse Романа Абрамовича.

Кадастровая стоимость объектов в несколько раз выше, чем балансовая.

Ранее «Газета.Ru» писала о том, какие объекты коммерческой недвижимости платят налог в Москве с кадастровой стоимости.

На прошлой неделе Мосгордума утвердила временные налоговые льготы для крупных гостиниц Москвы, которые попали под высокое налогообложение по кадастровой стоимости.

### **Крымские власти установили предельную стоимость оценки кадастровых работ**

Дата публикации: 05.04.2015

Источник: МК.ру

Место издания: Москва

Ссылка: <http://crimea.mk.ru/articles/2015/04/02/krymskie-vlasti-ustanovili-predelnuyu-stoimost-ocenki-kadastrovykh-rabot.html>

Правительство Крыма запретило взимать с крымчан более 6 тыс рублей за проведение кадастровых работ до 1 марта 2018 года. Об этом "МК в Крыму" сообщили в пресс-службе Министерства имущественных и земельных отношений

Согласно постановления от 26 декабря 2014 года № 630 устанавливается стоимость кадастровых работ по оформлению гражданами земельных участков:

- для индивидуального жилищного строительства и индивидуального гаражного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, составляет не более 6 000 рублей за один земельный участок (без учета налога на добавленную стоимость).
- для ведения деятельности юридическими лицами, которым земельные участки предоставляются в порядке переоформления прав, площадью до 0,5 га стоимость кадастровых работ составляет не более 10 000 рублей; от 0,5 до 5 га - не более 15 000 рублей; от 5 до 20 га – не более 25 000 рублей; свыше 20 га – не более 1 000 рублей за 1 га (без учета налога на добавленную стоимость).

## **Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости недвижимости - мудрость своевременного поступка**

Дата публикации: 07.04.2015

Источник: dom.pln24.ru

Место издания: Псков

Ссылка: <http://dom.pln24.ru/house/npsk/wfoexp/200256.html>

Кадастровая стоимость недвижимости (имущественного комплекса, офиса, земельного участка, квартиры, коттеджа) - это публичный эквивалент рыночной стоимости, который учитывается при исчислении земельного налога, налога на недвижимость, арендной платы за пользование земельными участками, выкупной стоимости земельного участка при его приобретении из государственной и муниципальной собственности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Очевидно, что размер кадастровой стоимости является одной из основных составляющих, определяющих как экономическую эффективность использования недвижимости или земельного участка, так и затраты, связанные с их приобретением и использованием. Неправильное определение кадастровой стоимости может привести к многотысячным, а в некоторых случаях многомиллионным финансовым потерям для его правообладателей, а также сделать невозможными отдельные способы его использования (например - застройку земельного участка).

Порядок определения кадастровой стоимости недвижимости и земельных участков регламентирован существующим законодательством достаточно подробно. Основой методологии определения кадастровой стоимости является установление удельного показателя кадастровой стоимости в пределах одного кадастрового квартала в разрезе различных видов разрешенного использования. Иными словами, кадастровая стоимость – это усредненная величина стоимости за единицу площади, полученная путем обработки большого количества данных по продажам объектов недвижимости в определенном районе.

Несмотря на это, повсеместно встречаются ситуации, когда кадастровая стоимость объектов недвижимости и земельных участков явно завышается и является несоразмерной по отношению к их рыночной стоимости (иногда она может быть завышена в 10 раз). Основной причиной расхождений в определении кадастровой стоимости является отсутствие возможности детально подойти к стоимости определенного объекта недвижимости при процессе массовой кадастровой оценки.

В связи с этим у собственника не может не возникнуть желания уменьшить кадастровую стоимость недвижимого имущества. И это не праздное желание, поскольку уменьшение кадастровой стоимости - существенная экономия на налогах, арендных платежах, выкупной стоимости, плате за снятие запрета на строительство.

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости земельных участков и объектов недвижимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Несмотря на то, что вопросы о возможностях и способах обжалования кадастровой стоимости земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости относятся к категории наиболее сложных оценочных и юридических вопросов, компания «Земля и право» предлагает своим клиентам их решение с

максимальной эффективностью. Юристы компании «Земля и право» имеют большую положительную практику по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков и объектов недвижимости с целью снижения налогооблагаемой базы, земельного налога, размера арендной платы и выкупной стоимости земельных участков.

### **III. Кадастровая Стоимость**

#### **ТПП Нижегородской области ввело новую услугу по оспариванию кадастровой стоимости**

Дата публикации: 07.04.2015

Источник: birzha.ru

Место издания: Нижний Новгород

Ссылка: [http://birzha.ru/newspapers/birzha/panorama\\_nedeli/24716/](http://birzha.ru/newspapers/birzha/panorama_nedeli/24716/)

Кадастровая стоимость — это установленная в процессе государственной кадастровой оценки (ГКО) рыночная стоимость объекта недвижимости. При несогласии с результатами ГКО законом предусмотрена возможность оспаривания в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости со стороны физических и юридических лиц, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц. Оспорить результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости возможно с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости.

## **Кадастровая стоимость земли в Орловской области будет пересмотрена**

Дата публикации: 07.04.2015

Источник: Вечерний Орел

Место издания: Орел

Ссылка: <http://vechor.ru/index.php/2010-09-06-13-53-48/8021-kadastrovaya-stoimost-zemli-v-orlovskoj-oblasti-budet-peresmotrena>

Власти намерены пересмотреть уровень кадастровой стоимости земли в Орловской области в сторону понижения, говорилось сегодня на аппаратном совещании в администрации Орловской области.

Ранее о намерении снизить кадастровую стоимость несколько раз заявлял губернатор Орловской области Вадим Потомский, который отмечал, что после повышения Орловская область по этому показателю оказалась «впереди планеты всей». В понедельник, после поездок по районам в течение прошлой недели, губернатор вернулся к этой теме, отметив, что «на местах» народ жалуется на то, что с ценой «явно перегнули».

- Это никоим образом не помогает нашим производителям, а наоборот, создает для них экономически неблагоприятные условия. Поэтому эту ситуацию будем пересматривать и вносить изменения, - сказал Вадим Потомский.

Напомним, что кадастровая стоимость земель в Орловской области была актуализирована (повышена) в декабре 2014 года.

## V. Росреестр

### Ключ доступа

Дата публикации: 07.04.2015

Источник: РГ

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.rg.ru/2015/04/07/reg-cfo/kluch.html>

Воронежский Росреестр будет обслуживать быстрее и наказывать строже

Государственные регистраторы помогут участникам долевого строительства сэкономить, а нерадивым владельцам земли предъявят административные штрафы по новым размерам. Об этом на "деловом завтраке" в редакции "РГ" сообщила руководитель управления Росреестра по Воронежской области Елена Перегудова.

В конце 2014 года воронежцы сломя голову бежали оформлять договоры "долевки" и ипотеки. Последовал ли резкий спад или спрос на жилье сохраняется и в кризис?

Елена Елена Перегудова: Мы зарегистрировали за год свыше 23 тысяч договоров долевого участия в строительстве (в два с лишним раза больше, чем в 2013-м), и около 10 тысяч договоров пришлось именно на четвертый квартал. На мой взгляд, причина здесь одна: общая экономическая ситуация вынудила граждан и юрищ предпринять меры, чтобы максимально обезопасить свои накопления. А самым надежным вариантом вложения денег традиционно является недвижимое имущество. Судя по историям, которые рассказывали мне застройщики, воронежцы были готовы нести любые средства, в том числе кредитные, и даже приобретали квартиры в складчину.

После Нового года активность спала. Январь не показателен, в феврале было зарегистрировано примерно полторы тысячи договоров (это чуть выше, чем в феврале 2014-го). Люди, которые хотели вложить деньги, уже сделали это ранее, кроме того повысились процентные ставки по кредитам. Внесла спокойствие и стабилизация курса рубля по отношению к другим валютам. Так или иначе, граждане приобретают квартиры именно через доленое участие в строительстве. Например, в Воронеже возводятся крупные жилые массивы - на Переверткина, на Шишкова. Достаточно активно застройщики оформляют договоры долевого участия - страхуя свою ответственность согласно действующему законодательству.

Стоит отметить, что снижение активности заявителей характерно для начала любого календарного года. Пиковые периоды - весна, когда мы "отходим" от праздничной "спячки", и ноябрь - декабрь, когда мы по привычке подозреваем, что с января что-то изменится и непременно к худшему. Хотя такие предположения не всегда обоснованы.

С 2015 года сроки госрегистрации прав на объекты недвижимости сократились с 18 до десяти рабочих дней. Есть ли планы продолжить "набирать ускорение"?

Елена Перегудова: На уровне воронежского управления Росреестра мы решили уменьшить сроки регистрации прав на жилые помещения до семи рабочих дней. Речь идет о сокращении сроков регистрации на все вновь созданные объекты жилого назначения, будь то индивидуальный жилой дом либо квартира в "долевке". Основная цель - максимально быстро создать участникам долевого строительства предпосылки для снижения ставки по кредиту и таким образом снизить для людей финансовые риски и затраты.



Кроме того, в пределах региона сократим срок госрегистрации по договорам ипотеки нежилой недвижимости с 15 до 10 рабочих дней, а срок предоставления информации по запросам, поступающим в электронном виде, - с пяти до трех рабочих дней.

С 20 марта ужесточились санкции за нарушения земельного законодательства. Какими будут последствия для "латифундистов"?

Елена Перегудова: Этого закона мы ждали давно. Прежние штрафы были, мягко говоря, не адекватны серьезности правонарушений. Зачастую мы сталкивались с ситуацией, когда нарушителю выгоднее оплачивать штраф, в том числе за неисполнение уже выданного предписания, чем исправляться. За прошлый год воронежское управление Росреестра провело около четырех тысяч проверок соблюдения земельного законодательства и выявило почти полторы тысячи нарушений. В основном - самовольное занятие участков (либо их частей), использование их не по целевому назначению и невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное к использованию по этому назначению. Нарушителям был назначен административный штраф на общую сумму свыше 1,8 миллиона рублей.

Ранее за самовольное занятие участка физлицам грозил штраф от 500 до тысячи рублей, а теперь - от одного до 1,5 процента от кадастровой стоимости, но не менее пяти тысяч. За нецелевое использование участков - от 0,5 до одного процента от кадастровой стоимости, но не менее 10 тысяч. Для юрлиц разница тоже существенная: за самовольное занятие земли наказывали на сумму от 10 до 20 тысяч рублей, а ныне будут брать от двух до трех процентов от кадастровой стоимости, но не менее ста тысяч. За нецелевое использование участка - от полутора до двух процентов, но не менее ста тысяч рублей.

Всегда остро стояла для нас проблема неисполнения вынесенных предписаний. По всей стране нарушители массово продолжали использовать землю так, как им было выгодно, а при очередной проверке просто платили штраф: для граждан он составлял от 300 до 500 рублей, а для юрлиц 10-20 тысяч рублей. С 20 марта за неисполнение предписания с граждан будут взимать 10-20 тысяч, с юрлиц 100-200 тысяч. Если "саботаж" будет зафиксирован в течение года еще раз - суммы вырастут до 30-50 и 200-300 тысяч соответственно. Дисциплина землевладельцев должна повыситься. Конечно, это налагает и огромную ответственность на наших сотрудников, чтобы материалы о нарушении готовились предельно качественно и у виновных лиц не было формального повода избежать ответственности.

А отобрать землю у злостного нарушителя могут?

Елена Перегудова: У тех, кто занимает участок, предназначенный для сельхозпроизводства, жилищного и иного строительства, на праве постоянного бессрочного пользования или пожизненного наследуемого владения, землю могут принудительно изъять в случае ее неиспользования в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. Если участок на праве постоянного бессрочного пользования предоставлен федеральному казенному или бюджетному учреждению, то изымается он по решению собственника. Если земля находится в собственности гражданина или юрлица, то ее могут забрать только через суд.

В ближайшее время этот механизм заработает эффективно: на федеральном уровне есть стремление обеспечить максимальный оборот земельных участков. Порой собственники годами не вспоминают о своих угодьях. В моей практике был казус: граждане, которые не использовали свой участок более 20 лет, были вызваны для проведения проверки и... заблудились. Инспектор взял информацию из госкадастра, определил место по координатам, приехал, ждал. А люди просто забыли, где находится их земля. И у меня на приеме долго рассказывали, что у них 20 лет не было сил и средств использовать землю по целевому назначению. Тогда почему было не распорядиться участком?

Стоит цель - создать участникам долевого строительства предпосылки для снижения ставки по кредиту

Увы, зачастую мы сталкиваемся с фактами использования участков в отсутствие документов, свидетельствующих о наличии прав на них. Яркий пример на слуху в Воронеже: на участке на берегу водохранилища, предоставленном кооперативу в 1970-х годах для размещения лодочной пристани, стоят частные дома. Правоустанавливающих документов ни на участки, ни на постройки у членов кооператива нет. Мы два года регулярно привлекаем людей к ответственности, но воз и ныне там. Следующий штраф будет не 500 рублей, а от 10 до 20 тысяч - может, это их подвигнет на надлежащее оформление прав. Ведь в отсутствие документов на имущество человек не несет бремя его содержания, не платит налоги, при этом продолжает нарушать водоохранное и земельное законодательство...

Куда идут средства от этих штрафов?

Елена Перегудова: В местные бюджеты. Так что муниципальные власти заинтересованы в том, чтобы выявлять и устранять нарушения. И если земельные участки и объекты капстроительства оформлены надлежащим образом, налоги с них также пополняют муниципальную казну. У воронежского управления Росреестра заключены соглашения с органами местного самоуправления области - они направляют нам материалы о нарушениях, а мы привлекаем виновных к ответственности. Копию предписания направляем главе муниципалитета, чтобы он мог задействовать дополнительные ресурсы и навести порядок.

На фоне 12-процентного сокращения штата у вас появились новые полномочия...

Елена Перегудова: Да, добавились функции в сфере земельного надзора - в этом году проверяем органы местного самоуправления на предмет законности принятых ими актов о предоставлении и распоряжении участками. Введена процедура административного обследования - оно предваряет проверку в рамках земельного надзора и может проводиться камерально, то есть на основании данных, имеющихся в распоряжении Росреестра.

Много работы будет связано с верификацией баз данных ЕГРП и ГКН. Напомню, в Воронежской области расчет налога на недвижимость от кадастровой стоимости пойдет с 1 января 2016 года, к этому моменту мы должны сопоставить свои базы данных с информацией, которой располагает налоговая служба.

С какими проблемами чаще всего приходят к вам граждане на личный прием?

Елена Перегудова: Самая "популярная" - несогласие с границами земельных участков. Этому посвящено порядка 90 (а в сельской местности и все сто) процентов вопросов. Если человек пришел на прием к руководителю управления Росреестра - значит, он не смог решить вопрос с совладельцами или смежными землепользователями либо не согласен с результатами межевания, которое те провели. Законодатель предусмотрел только один способ разрешения таких споров - обращение в суд. Зачастую границы земельных участков складывались исторически. Кто-то на 10 сантиметров между перенес, распахал, протоптал по-другому, забор неправильно поставил...

В последнее время мне задают довольно много вопросов, связанных с неправильным толкованием законодательства. Люди, прочитав статьи в СМИ или в Интернете, примеряют описанные там ситуации на себя и пытаются отстоять ту правовую позицию, которая им выгодна. Увы, не всегда такие заочные консультации бывают корректными, не всегда люди их грамотно применяют к своей ситуации. На днях пожилой воронежец категорически доказывал мне, что в свидетельстве о госрегистрации должно быть указано ровно то же, что в решении суда 1996 года. Я пыталась его переубедить, но он остался при своем мнении и намерен обратиться в прокуратуру. Хотя у человека все хорошо, права оформлены верно.

Споры о земле обострились, так как люди узнали ей цену. Жалуются на кадастровых инженеров, но зачастую даже не заключают с ними договор на оказание услуг! Хотя специалист работает на коммерческой основе и именно в соответствии с договором несет ответственность за результаты своей деятельности. Только кадастровый инженер уполномочен вести работы по межеванию участков и

подготовке технических документов для постановки на кадастровый учет объектов капитального строительства. Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Воронежской области вносит эти сведения в госкадастр недвижимости, Управление Росреестра по Воронежской области - регистрирует право или его ограничение (обременение). В коммерческие отношения с инженерами мы не уполномочены вмешиваться. Рекомендуем перед заключением договора проверить, что выбранный вами специалист значится в реестре кадастровых инженеров (на портале Росреестра).

А бывает, что за кадастрового инженера выдает себя человек без необходимой лицензии?

Елена Перегудова: Мне на подобные случаи не жаловались. Инженер может работать на территории всей РФ. Он может быть лишен аттестата, если орган кадастрового учета в течение года десять раз отказал в постановке объектов на учет по представленным им документам.

Пару лет назад в регионе активно поднимался вопрос об объектах незавершенного строительства - владельцы жили в домах, которые официально числились как недостроенные, и не платили за них налоги.

Елена Перегудова: Объект незавершенного строительства не так давно появился в Гражданском кодексе в качестве объекта права и объекта кадастрового учета. Проблема в том, что такие объекты пока невозможно оценить, и они выпадают из сферы налогообложения. Существующая методика связана с расчетом кадастровой стоимости в зависимости от площади, а тут площади как таковой еще нет. Думаю, в ближайшее время мы получим специальную методику оценки. Ведь "недострой" участвуют в гражданском обороте: их можно заложить, подарить...

Насколько востребованы электронные услуги Росреестра?

Елена Перегудова: Для начала напомню, какие они вообще бывают. В электронном виде можно получить сведения из публичной кадастровой карты и государственного кадастра недвижимости, справку по объектам недвижимости через сайт Росреестра и результаты кадастровой оценки, узнать адреса и телефоны наших офисов, записаться на прием (эта услуга самая популярная)... Остановлюсь на двух моментах - получении данных из ЕГРП и запрос к информационному ресурсу с помощью "ключа доступа".

В минувшем году мы выдали порядка 298 тысяч выписок из ЕГРП, больше половины - как раз в электронном виде. Достаточно активно запрашивают информацию органы госвласти и местного самоуправления. Порядка 80 процентов справок они получают через систему межведомственного электронного взаимодействия. Значит, заявитель, пришедший в эти органы за услугой, не идет к нам за документами - власти получают выписки из ЕГРП самостоятельно. Мы заинтересованы в увеличении количества электронных запросов - они обрабатываются и доходят до потребителя быстрее, не загружают сотрудников приемных.

Граждане и юрлица прибегают к запросам в электронном виде не столь часто (доля таких обращений от них - около 17 процентов). Конечно, для обывателя получение электронной цифровой подписи ради одной выписки, может, и не актуально, но при этом возникает вопрос: "А зачем он вообще тратит на получение этой выписки свои деньги и время? Где и какие органы не доработали в рамках 210-го ФЗ?" С юрлицами будем работать плотнее: собирать руководителей предприятий на базе ТПП, отправлять адресные письма в банки. Ведь, на наш взгляд, гораздо удобнее и рациональнее получить ключ доступа к ЕГРП и обращаться к этому ресурсу в режиме онлайн или запрашивать информацию из ЕГРП в электронном виде, не отходя от рабочего места, нежели отправлять сотрудников за "бумажной" выпиской. Ключ доступа должен быть интересен банкам, риелторам, нотариусам, судебным приставам, застройщикам. В прошлом году ключи получило 58 заявителей, в основном органы местного самоуправления. Всего их по Воронежской области выдано около 400.

Часто ли поступают заявления о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости?

Елена Перегудова: В 2014 году их было 84 - к рассмотрению комиссией приняли только два, по ним вынесены отказные решения. С начала нового года поступило пока четыре заявления. Если коротко, то процедура следующая. Органы власти проводят в регионе массовую оценку объектов недвижимости (в 2015-м, например, в Воронежской области будут оценены земли населенных пунктов и земли промышленности). Если собственник не согласен с результатами и хочет, чтобы были учтены индивидуальные особенности его объекта, он может либо выявить ошибку (тогда ее исправят), либо установить кадастровую стоимость в размере рыночной. То есть заказать отчет у оценщиков, провести его экспертизу в СРО и подать заявление в межведомственную комиссию при управлении Росреестра (для юристов) либо сразу в суд (для граждан). Все требования к документам изложены на сайте Росреестра. За время работы комиссии все обращения были связаны с уменьшением кадастровой стоимости, лишь один раз муниципалитет хотел увеличить стоимость объекта (а значит, арендную плату за него). Мы понимаем, что любое снижение кадастровой стоимости приводит к уменьшению налоговых поступлений в бюджет. Поэтому комиссия очень строго подходит к рассмотрению отчетов. Решение об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной (как правило, более низкой) будет приниматься только при полном соответствии документов законодательству. Однако если вам отказала комиссия, никто не мешает оспорить ее вердикт в суде либо сразу подать иск об установлении рыночной стоимости объекта.