

Оценочная деятельность в информационном поле российских СМИ

За период 22.04.2015-24.04.2015

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

**Содержание:**

<b>I. Законодательство</b> .....	2
Депутаты предложили сделать исключение из отмены обязательности круглой печати	2
Депутаты хотят обязать компании использовать круглую печать при заключении некоторых видов договоров	3
Собянин предложил снизить на 75% налог на имущество для ряда организаций	4
<b>II. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков</b>	5
Недвижимость просится на каникулы	5
Кадастровая оценка не повлияла на коммерческую недвижимость Москвы: эксперт	7
Александр Нефедов: "Доходы с неверно оцененной земли... могут обернуться потерями - предприниматели свернут свой бизнес на нашей территории"	8
<b>III. Кадастровая Стоимость</b> .....	9
Как собственникам коммерческой недвижимости оспорить кадастровую стоимость земельного участка? - отвечает судебный эксперт	9
Елена Артюх: УФАС должно проверить перечень объектов, попадающих под кадастровый налог, а не областной закон	11
Депутаты хотят пересчитать кадастровую стоимость земли	12
Кадастровый неучет	14
<b>IV. Росреестр</b> .....	16
Росреестр и кадастровая стоимость земли	16

## **I. Законодательство**

### **Депутаты предложили сделать исключение из отмены обязательности круглой печати**

Дата публикации: 22.04.2015

Источник: [audit-it.ru](http://audit-it.ru)

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.audit-it.ru/news/account/826934.html>

Группа депутатов внесла в ГД законопроект № 773716-6 о внесении изменений в федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ".

В частности, предложено оговорить, что юрлицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в соответствии с уставом круглую печать и использовать ее в ходе оценочной деятельности.

Согласно федзакону от 06.04.2015 № 82-ФЗ юрлицам использовать круглую печать не обязательно, а при наличии такой печати сведения об этом необходимо внести в устав.

При оформлении отчета об оценке законом об оценочной деятельности предусмотрено использование круглой печати, поясняют авторы проекта. Но этого, по их мнению, не достаточно, ведь поскольку при заключении договора круглая печать не обязательна, затрудняется идентификация компании-оценщика, на этой почве возможны злоупотребления.

## **Депутаты хотят обязать компании использовать круглую печать при заключении некоторых видов договоров**

Дата публикации: 22.04.2015

Источник: День бухгалтера

Место издания: Москва

Ссылка: <http://buhday.ru/news/18851.php>

Депутаты внесли на рассмотрение в Госдуму проект закона № 773716-6. Документ предполагает изменения в законе «Об оценочной деятельности в РФ». А именно, обязать организации, которые хотят подписать договор с заказчиком на осуществление оценки, иметь в наличии круглую печать. И применять её в ходе оценки.

Хотя в Федеральном законе от 06.04.2015 № 82-ФЗ говорится, что юрлица не обязаны пользоваться круглой печатью. А в случае, если она есть, то нужно внести в устав сведения об этом.

Авторы законопроекта считают, что использования круглой печати при составлении отчета об оценке недостаточно. Объясняют они это тем, что сложно идентифицировать компанию-оценщика без использования круглой печати при заключении договора. А это, в свою очередь, может привести к злоупотреблениям.

### **Собянин предложил снизить на 75% налог на имущество для ряда организаций**

Дата публикации: 24.04.2015

Источник: РБК

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.rbc.ru/rbcfreenews/553a1c1e9a79474990146ed1>

Мэр Москвы Сергей Собянин направил в Мосгордуму законопроект о предоставлении 75-процентной льготы ряду организаций. Об этом сообщили в пресс-службе градоначальника.

Эта мера коснется производственных, научных и иных организаций, меньше 20% территории которых отданы под офисы и торговлю. Льгота, в случае принятия документа, будет введена на 5 лет. Отмечается, что предложение направлено на дальнейшую поддержку реального сектора экономики столицы.

В конце марта стало известно, что московские власти предоставили столичным гостиницам льготы по налогу на имущество, они также введены сроком на пять лет.

В прошлом году была изменена система налогообложения недвижимости. Теперь в качестве базы для исчисления налога будет применяться кадастровая стоимость квартиры, рассчитываемая независимыми оценщиками по заказу исполнительных органов субъектов России. Отмечалось, что в отдельных случаях сумма налога вырастет более чем в 10 раз.

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

### Недвижимость просится на каникулы

Дата публикации: 24.04.2015

Источник: Коммерсантъ

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.kommersant.ru/doc/2715222>

Владельцы торгцентров лоббируют налоговые послабления

В этом году из-за изменения механизма начисления налога на имущество у владельцев крупных торгцентров в Москве, включая "Европейский", "Атриум" и "Времена года", втрое увеличились платежи в бюджет. "Опора России", объединяющая представителей малого и среднего бизнеса, предложила мэрии Москвы на время кризиса сократить рост ставки на 20%. Но городские чиновники пока не готовы к таким серьезным уступкам.

Об ограничении на время кризиса роста ставки налога на имущество для владельцев коммерческой недвижимости в Москве в пределах 20% настаивает "Опора России". Соответствующее письмо было направлено в имущественно-земельный комплекс мэрии, сообщил "Ъ" член президиума этой организации Алексей Небольсин. По действующему законодательству ставка к 2018 году должна вырасти до 2%. Платежи будут расти постепенно — в 2015 году ставка составит 1,2%, в 2016 году --1,5%, в 2017-м — 1,8%. Самый большой скачок — то есть на четверть — придется на кризисный период между 2015 и 2016 годами.

С начала 2014 года налог для владельцев офисов и торгцентров начисляется по кадастровой стоимости: до этого ставка считалась на основе инвентаризационной оценки. Этому предшествовала переоценка в 2012 году кадастровой стоимости (до этого она была в течение пяти лет неизменной), после чего земля в Москве подорожала на 40%. По данным "Опоры", в Москве в 2013-2015 годах оценка по ряду коммерческих объектов выросла в 19 раз, нагрузка по налогу на имущество увеличилась в три раза, а его доля в выручке в этом году составляет от 20%. Так, по подсчетам "Опоры", торгцентр "Европейский", принадлежащий ЗАО "Киевская площадь" Гога Нисанова и Зараха Илиева, в 2013 году по инвентаризационной стоимости оценивался в 8,6 тыс. руб. за 1 кв. м, в 2014 году, уже по кадастровой оценке, — в 128,3 тыс. руб. за 1 кв. м, в 2015-м — в 200,5 тыс. руб. за 1 кв. м. Для торгцентра "Времена года" (принадлежит Romanov Property Holdings, среди инвесторов которого Рубен Варданян) эти показатели составили 9,1 тыс., 172 тыс. и 187 тыс. руб. за 1 кв. м соответственно. В 2015 году кадастровая оценка "Атриума", которым владеет "Ингеоком" семьи Рудяков, составила 222,3 тыс. руб. за 1 кв. м, что в 16 раз выше инвентаризационной стоимости. Представители этих торгцентров не стали комментировать расчеты, приведенные "Опорой".

Сейчас кадастровая стоимость в три-четыре раза выше рыночной, утверждает господин Небольсин. Поэтому, продолжает он, "Опора" предлагает рассчитывать налог по данным кадастровой стоимости за 2013 год. Кроме того, организация просит власти сократить периодичность переоценки кадастровой стоимости в Москве. Эта процедура в столице с 2013 года проводится ежегодно, хотя по закону "Об оценочной деятельности" в Москве ее можно проводить не чаще чем раз в два года и не реже чем раз в пять лет.

В департаменте городского имущества (ДГИ) заявили "Ъ", что законом не предусмотрена корректировка уже утвержденной кадастровой оценки, которая, по его мнению, объективна. При инфляции 11,4% год и среднем росте цен на недвижимость 8% за 2014 год кадастровая стоимость недвижимости увеличилась всего на 2,4%, добавили в ведомстве. "Мы боремся с уходом от налогов, — говорит представитель

департамента экономической политики и развития (там осведомлены о предложениях "Опоры". — "Ъ"). — Например, в 2014 году владелец офисного центра площадью 10 тыс. кв. м и стоимостью 0,5 млрд руб. зарегистрировал малое предприятие и налог на имущество вообще не платил".

Переход на систему расчета налога по кадастровой стоимости на федеральном уровне лоббировали власти Москвы, чтобы повысить налоговые поступления в бюджет, отмечает один из чиновников столичной мэрии. Поэтому, продолжает он, едва ли возможна либерализация, которую предлагает "Опора". По данным ДГИ, в первом квартале 2015 года бюджет Москвы за счет земельных платежей получил 7,6 млрд руб., в январе--марте 2014 года — 9 млрд руб., в январе--марте 2013 года — 6,45 млрд руб. Между тем в начале апреля столичные чиновники исключили 46 зданий из списка тех, налог на которые рассчитывается на основе кадастровой стоимости. Среди таковых оказались достаточно крупные объекты — ГУМ, Гостиный Двор, гостиницы "Савой", "Националь", "Будапешт".

**Кадастровая оценка не повлияла на коммерческую недвижимость Москвы: эксперт**

Дата публикации: 21.04.2015

Источник: REGNUM

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.regnum.ru/news/economy/1917544.html>

"Эксперты рынка недвижимости не разделяют оптимизма чиновников по поводу нового порядка кадастровой оценки объектов. Ждать, что «оздоровление рынка» в период кризиса произойдет само собой, пока не приходится.

Новая кадастровая оценка объектов недвижимости, принятая в Москве, практически не влияет на состояние рынка коммерческой недвижимости города, хотя чиновники утверждают обратное. Об этом корреспонденту ИА REGNUM сообщила заместитель генерального директора компании RRG Эвелина Ишметова, комментируя точку зрения руководителя департамента городского имущества Москвы Владимира Ефимова о ставках аренды в столице.

Напомним, ранее на заседании комиссии по градостроительству, государственной собственности и землепользованию Владимир Ефимов отметил, что оценщиками было применено большее количество факторов, влияющих на стоимость. В частности, для крупных торговых и офисных центров, для которых кадастровая стоимость является базой для исчисления налога на имущество, учитывался фактор масштаба объекта, пояснил на заседании глава департамента. Результатом применения нового подхода стало снижение кадастровой стоимости для объектов данной категории до 30%, заявил он.

Если арендные ставки действительно снизились, то как это повлияет на рынок недвижимости Москвы в условиях кризиса? «Такое мнение я неоднократно слышала от представителей столичных властей, — отметила Ишметова. — Они считают, что в новых условиях собственники перестали сидеть с пустыми помещениями и ждать, пока арендаторы возьмут их дорогие площади в аренду, а стали сдавать тем, кто реально хочет снять, чтобы не допустить простоя помещений. Это власти называют „оздоровлением рынка“».

«По факту, история просто совпала с началом кризиса на рынке, когда имеющиеся арендаторы требуют пересмотра договоров и активно отстаивают свои позиции, вплоть до покидания занимаемых офисов и ТРЦ. В таких условиях, собственники, естественно, стремятся хоть кому-то что-то сдать. Кадастровая оценка тут не при чем, честно говоря», — резюмировала эксперт.

**Александр Нефедов: "Доходы с неверно оцененной земли... могут обернуться потерями - предприниматели свернут свой бизнес на нашей территории"**

Дата публикации: 23.04.2015

Источник: samara.ru

Место издания: Самара

Ссылка: <http://samara.ru/read/79306>

Власти Самарской области изменили кадастровую стоимость 216 земельных участков в Жигулевске, Кинеле, Похвистнево, Самаре, Сызрани, Тольятти, Чапаевске, Богатовском, Борском, Волжском, Кинельском, Красноярском, Похвистневском и Ставропольском районах, сообщает пресс-служба регионального правительства.

Цена 210 из них выросла, так как изначально участки были отнесены к землям общего пользования (дороги, тротуары и т.п.) и оценены в 1 рубль. При этом на этих землях ведется экономическая деятельность. После внесенных изменений общая кадастровая стоимость этих участков выросла до 1,698,5 млрд рублей.

В последний раз правительство утвердило кадастровую стоимость земли в Самарской области 13 ноября 2013 г. (постановление №610 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области»). Данные для новой оценки земель предоставила компания «Группа комплексных решений».

После введения новой кадастровой оценки земли в 2013 г. многие эксперты и бизнесмены заявили, что в большинстве случаев оценка завышена. К примеру, одна из предпринимательниц Волжского района, на последнем заседании комитета по промышленности, связи и торговле самарской губернской думы, рассказала, что после введения новых оценок «налог на землю ей подняли с 147 тыс. до 1,7 млн рублей». По утверждению депутата губдумы Александра Дроботова, в Самарской области кадастровая цена земли в 18 раз превышает аналогичные участки в Ульяновской области.

По словам депутата самарской губернской думы Михаила Матвеева, 10% всех заявлений от несогласных с кадастровой оценкой земли в России приходится на Самарскую область. А при пересмотре оценки стоимость земли оказывается завышенной в 45% случаев.

Облправительство признает, что во многих случаях стоимость участков оспаривается в судах в сторону уменьшения. «Проблема носит системный характер. Предприниматели вынуждены тратить свои средства на оспаривание кадастровой оценки в судах, а до получения судебного решения нести повышенные обязательства по уплате налогов», - говорится в сообщении облправительства.

«Доходы, которые мы сейчас получаем с неверно оцененной земли, в дальнейшем могут обернуться потерями - предприниматели свернут свой бизнес на нашей территории. Минимущество совместно с кадастровой палатой должно принять все меры, чтобы как можно быстрее исправить ситуацию», - цитирует пресс-служба первого вице-губернатора Александра Нефёдова.

### **III. Кадастровая Стоимость**

#### **Как собственникам коммерческой недвижимости оспорить кадастровую стоимость земельного участка? - отвечает судебный эксперт**

Дата публикации: 22.04.2015

Источник: Экспертный центр

Место издания: Москва

Ссылка: <https://ceur.ru/news/item196231/>

Интервью с Третьяковым А.Г. ректором Института судебных экспертиз и криминалистики на тему кадастровая стоимость земельного участка.

По статистике Росреестра в 2014 году и с начала 2015 года собственники столичных дорогостоящих объектов коммерческой недвижимости оспорили кадастровую стоимость почти в 30 % случаев. Увеличение количества споров в сегменте торговой и офисной недвижимости связано с повышением налоговой ставки с 0,9 % до 1,2 % и расширением списка зданий, налоги по которым начисляют исходя из кадастровой цены объекта.

Вопрос: Что является основанием для пересмотра результатов кадастровой стоимости?

недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В первом случае имеет место простое исправление фактических ошибок в документах об объекте недвижимости. Это происходит в досудебном порядке.

Второй случай – более серьезный. Кто может оспорить результаты кадастровой стоимости:

физические лица;

юридические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц; это могут быть как собственники, так и арендаторы, а также лица, заинтересованные в выкупе зданий;

органы государственной власти и органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Оспаривание кадастровой стоимости в досудебном порядке

Законодательство предусматривает обязательный досудебный порядок оспаривания кадастровой стоимости для юридических лиц и государственных органов. Заинтересованная сторона обязана обратиться с заявлением в территориальную комиссию Управления Росреестра по субъекту РФ. Физические лица и индивидуальные предприниматели могут не обращаться в комиссию.

Вопрос: Можно ли обжаловать в судебном порядке решение территориальной комиссии?

Согласно поправкам в ст. 24.18 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», можно оспорить решения территориальных комиссий в двух случаях:

если комиссия отклонила заявление заинтересованного лица о пересмотре кадастровой стоимости;  
если комиссия не рассмотрела его в установленный законом срок.

В соответствии с дополнениями в ст. 26 ГПК РФ суды общей юрисдикции могут рассматривать дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

В своем письме от 02.10.2014 N 7-ВС-4473/14 Верховный суд РФ указал, что законодатель, употребляя термин «суд» подразумевает именно «суд общей юрисдикции» как надлежащий судебный орган по рассмотрению споров о кадастровой стоимости.

**Елена Артюх: УФАС должно проверить перечень объектов, попадающих под кадастровый налог, а не областной закон**

Дата публикации: 22.04.2015

Источник: Новый Регион

Место издания: Екатеринбург

Ссылка: <http://urfo.org/ekb/531378.html>

Управление ФАС по Свердловской области, возможно, нашло не того «виноватого» в деле об обложении ТЦ площадью более 5 тыс. кв. м налогом на имущество на основании кадастровой стоимости. Таким мнением поделилась с «Новым Регионом» уполномоченный по правам предпринимателей Елена Артюх.

«Когда был принят этот закон, сразу было понятно, что реально администрировать его можно будет только после того, как областное правительство, в частности, МУГИСО, разработает и утвердит список объектов, к которым он будет применяться, – заявила Елена Артюх. – Уже в процессе формирования перечня я говорила представителям правительства, что список получается несколько странный. Но в декабре список был утвержден, в него вошел 41 объект».

По словам бизнес-омбудсмена, начиная с февраля к ней начали обращаться предприниматели. Причем недовольство шло сразу с двух сторон. Одни коммерсанты указывали на то, что они попали в этот список, и теперь должны платить более высокий налог, чем раньше, а их конкуренты с аналогичной площадью объектов, напротив, в перечень не попали. Другие же хотели попасть в этот перечень, потому что кадастровая стоимость их объектов ниже балансовой, и это дало бы им возможность сэкономить, но почему-то не попали, хотя площадь их объектов также была больше 5000 кв. м.

«Вот это и есть дискриминация, – пояснила Елена Артюх. – Одно из таких обращений от предпринимателей я и переадресовала в УФАС, с просьбой оценить именно перечень объектов. Это и есть их компетенция. Я прекрасно понимаю, что как уполномоченный по правам предпринимателей, я никак не могу изменить закон, принятый областным заксобранием». Бизнес-омбудсмен недоумевает, почему УФАС решило сосредоточиться именно на законе и заксобрании, а о постановлении МУГИСО, утвердившем перечень попадающих под его действие объектов, забыло. При этом пресс-служба УФАС официально сообщила, что дело в отношении заксо возбуждено именно на основании обращения уполномоченного по правам предпринимателей.

Получить комментарий в УФАС на момент публикации не удалось.

Напомним, новый механизм налогообложения заработал с 1 января 2015 года. Согласно постановлению правительства, налог должен был вырасти для 41 торговых объектов, площадь которых составляет больше 5000 кв. метров. Но те утверждают, что платежи увеличились не для всех. Появились вопросы: почему одни платят больше, а другие меньше, и в чем причина привилегированности, которую, судя по всему, может обосновать МУГИСО. Как уже сообщал НР, именно на это министерство, вернее, персонально на министра Алексея Пьянкова, правительственным постановлением был возложен контроль над этим вопросом. Отметим также, что уже два крупных ТЦ пытались оспорить свою кадастровую стоимость в комиссии ТУ Росреестра, но их доводы были отклонены.

## Депутаты хотят пересчитать кадастровую стоимость земли

Дата публикации: 22.04.2015

Источник: ВолгаНьюс

Место издания: Самара

Ссылка: <http://www.vninform.ru/article/340057.html>

Во вторник, 21 апреля, в Самарской губернской думе на совместном заседании двух комитетов - по промышленности, связи и торговле и по сельскому хозяйству и продовольствию - обсуждали кадастровую стоимость земли в регионе.

Вопрос об определении кадастровой стоимости земли в регионе вызвал бурное трехчасовое обсуждение. На заседании присутствовали представители областного правительства, профильных ведомств, общественных организаций, а также предприниматели, для многих из которых земельный налог и аренда стали значительным бременем, поскольку кадастровая стоимость земли в ряде случаев выросла в разы.

По мнению депутатов губдумы, кадастровая стоимость земельных участков в губернии чрезмерна, практика определения стоимости несовершенна, о чем свидетельствует масса обращений со стороны промышленных предприятий и субъектов малого и среднего предпринимательства.

По данным управления Росреестра по Самарской области, сейчас государственный кадастр недвижимости региона содержит информацию о 3,3 млн объектов недвижимости, сюда входят 1,3 млн земельных участков, включая 1,1 млн объектов, относящихся к землям населенных пунктов, остальное - объекты капитального строительства.

Напомним, кадастровая оценка земельных участков в составе земель населенных пунктов в Самарской области по состоянию на 1 января 2013 г. была утверждена постановлением правительства Самарской области №610. Согласно документу, кадастровая стоимость земли должна равняться ее рыночной стоимости.

Поскольку переоценка была массовой, то имели место неточности и ошибки. Иногда устанавливалась завышенная стоимость земли. Часто при проведении кадастровой оценки стоимость бывает завышена в результате ошибок, связанных с неправильным определением видов разрешенного использования земельного участка, вследствие чего стоимость может различаться в разы. Оспорить кадастровую стоимость можно в суде или в специальных комиссиях, созданных при региональном управлении Росреестра. Для юристов досудебное урегулирование споров о кадастровой оценке обязательно. Физические лица могут выбирать, обращаться им в комиссию либо сразу в суд.

### Пересмотр стоимости

Согласно закону, срок действия результатов кадастровой оценки ограничен тремя годами, следующая оценка в Самарской области будет проведена в 2016 году и принята в 2017-м.

Заместитель руководителя управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области Татьяна Омельченко рассказала об итогах работы комиссии в прошлом году.

"Всего за 2014 год в комиссию поступило 1167 заявлений, из них 987 дошли до рассмотрения, - отметила она. - Это составляет 10% от общего количества заявлений, поданных в комиссию на всей территории РФ, что говорит о больших проблемах, которые у нас есть. Если говорить об объектах, то это, как правило, земельные участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов".

По словам Омельченко, основная часть поданных в комиссию заявлений касается пересмотра кадастровой стоимости земельных участков под торговыми площадями, промышленными объектами и офисами. На Тольятти приходится 45% заявлений, на Самару - 28%. В комиссию обращаются в основном собственники крупных земельных участков, стоимость которых предлагается снизить на 50-65%.

Общая кадастровая стоимость земельных участков, принятых комиссией к переоценке, составила 97 млрд рублей. Из всего объема принятых в прошлом году заявлений ровно половина были рассмотрены положительно.

В Тольятти поступило 346 заявлений, из них положительно рассмотрено 208 заявлений на общую сумму 27 млрд руб., по итогам работы комиссии общая кадастровая стоимость этих участков снизилась до 8,7 млрд.

Самарские землевладельцы подали 227 заявлений, положительно рассмотрено 132 заявления, стоимость была снижена с 24 млрд руб. до 9 млрд.

#### Исправление ошибок

Руководитель департамента развития предпринимательства министерства экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области Ирина Титова рассказала о работе регионального правительства, направленной на поддержку представителей малого и среднего бизнеса - этот сегмент зависит от кадастровой стоимости в большей степени.

"На территории региона зарегистрировано 118 тыс. субъектов малого и среднего бизнеса - это, в основном, микропредприятия и индивидуальные предприниматели, - отметила Титова. - 32% трудоспособного населения Самарской области работают в данном сегменте. Согласно анализу министерства, кадастровая стоимость земли в ряде районов области увеличилась более чем втрое. Аренда земли также значительно выросла, она складывается в том числе из того, что все муниципальные образования утверждают на своей территории корректирующие коэффициенты, которые носят резко повышающий характер".

По словам Титовой, министерство неоднократно выходило на муниципалитеты с просьбой пересмотреть коэффициенты, а кроме того, упущением со стороны муниципальных органов власти является недостаточно глубокая проработка вопросов кадастровой оценки земли. Титова отметила, что у регионального минимущества есть механизмы исправления кадастровых ошибок и пересмотреть стоимость земли можно, не дожидаясь следующей оценки.

По мнению депутатов, высокая кадастровая стоимость земли делает наш регион непривлекательным для инвесторов. В ближайшее время в губдуме будет создана рабочая группа для всеобъемлющего анализа столь резонансной темы.

"Наша задача - помочь малому бизнесу, - подчеркнул председатель комитета по промышленности, связи и торговле Олег Борисов. - Он в этой ситуации абсолютно незащищен".

## Кадастровый неучет

Дата публикации: 23.04.2015

Источник: Коммерсантъ

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.kommersant.ru/doc/2714660>

Депутаты губдумы считают рост кадастровой стоимости земель в Самарской области необоснованным

Последняя кадастровая оценка земель поселений в Самарской области привела к серьезному росту стоимости земель. Как итог — 10 % всех претензий на кадастровую оценку по РФ приходится на Самарскую область. За 2014 год в регионе поступило свыше 1 тыс. обращений, в кадастровой оценке найдено более 1,3 тыс. технических ошибок. При этом промпредприятия, структуры малого бизнеса, сельхозкомпании оказались в крайне тяжелой ситуации в связи с серьезным ростом налогов на землю и арендной платы (считаются исходя из кадастровой стоимости земли). Депутаты полагают, что постановление, которым утверждена новая кадастровая стоимость земель в регионе, нужно подвергнуть экспертизе, а также разработать меры изменения сложившейся в результате его применения ситуации.

В Самарской области разгорается скандал вокруг кадастровой оценки недвижимости. Ситуация обсуждалась на совместном заседании комитетов по промышленности и сельскому хозяйству Самарской губернской думы.

Принятие постановления № 610 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов в Самарской области» в ноябре 2013 года привело к тому, что стоимость многих участков выросла в несколько раз. Это, в свою очередь, привело к значительному увеличению арендных ставок и платежей по земельному налогу, которые исчисляются на основе кадастровой стоимости земли. Всего в Государственном кадастре недвижимости 3,3 млн объектов недвижимого имущества. Из них 1,3 млн — земельные участки, в том числе 1,1 млн объектов относятся к категории «земли населенных пунктов». Именно их и коснулось постановление № 610.

На заседании комитета заместитель руководителя Росреестра по Самарской области Татьяна Омельченко рассказала об итогах работы комиссии по оспариванию результатов кадастровой оценки (была создана по приказу министерства экономического развития при региональном управлении Росреестра) в 2014 году.

Всего за 2014 год в комиссию поступило 1167 заявлений. «Это 10 % от общего количества заявлений, которые поступили в комиссии на территории Российской Федерации», — рассказала госпожа Омельченко, добавив, что это говорит о высоком интересе к вопросу кадастровой оценки недвижимости и о больших проблемах. Жалобы, по словам госпожи Омельченко, прежде всего поступают по участкам, предназначенным для торговой деятельности, землям под промышленными объектами и под офисами. Из всей массы поступивших в комиссию заявлений лишь 987 на общую кадастровую стоимость в размере 97 млрд рублей были рассмотрены (остальные отсечены на стадии подачи заявления). Порядка 50 % этих заявлений были удовлетворены.

Много вопросов у депутатов вызывает и то, что, по сравнению с соседними регионами, кадастровая стоимость аналогичных земель в Самарской области по итогам переоценки оказалась выше в несколько раз. Так, по заявлениям депутата Александра Дроботова, разница между Самарской и Ульяновской областями порой достигает 18 раз. В ответ на такие замечания господина Дроботова региональное министерство имущественных отношений сообщило, что одним из основополагающих факторов, оказывающих влияние на расчет кадастровой стоимости, являются показатели рыночных цен по сделкам на рынке недвижимости.

При этом Татьяна Омельченко также заметила, что если для предпринимателей повышение налоговой ставки — проблема, то для муниципалитетов — возможность увеличения доходов бюджета. Правда, согласно обнародованным на комитете данным, серьезного увеличения доходов бюджета по этой категории налогов не произошло — в среднем объем его сохранился на уровне 5,1 млрд рублей.

Помимо прочего во время диалога депутата губернской думы Михаила Матвеева и Людмилы Омельченко выяснилось, что в 2014 году было также обнаружено порядка 1,3 тыс. кадастровых ошибок, 633 из которых — по Сызрани. По словам господина Матвеева, в числе этих ошибок, например, ситуации, когда стоимость всех земель завода считали как под офисными помещениями из-за наличия на его территории административного корпуса. Параллельно идет работа органов местного самоуправления, которые опротестовывают решения комиссии, что, по мнению ряда участников дискуссии, вообще ставит под вопрос необходимость существования комиссии.

Отдельная проблема — крайне затрудненная возможность обращения в комиссию для представителей малого бизнеса. Для них, по утверждениям участников дискуссии, затраты на подготовку документов и юристов делают вопрос какой бы то ни было борьбы просто нерентабельным. Об этом говорил представитель уполномоченного при президенте по защите прав предпринимателей Антон Степанов, заявляя, что для малого бизнеса необходимо проработать иной механизм взаимодействия. Также, в связи с необоснованным, по мнению многих депутатов, ростом кадастровой стоимости земли, под угрозой оказались многие сельскохозяйственные предприятия, не говоря уже о промышленных компаниях. По информации замминистра промышленности Олега Волкова, ведомство в оперативном режиме решает вопросы с кадастровой стоимостью с такими предприятиями, как АвтоВАЗ, «Куйбышевазот», «Тольяттиазот», «Тольяттикаучук», «Тольяттинский трансформатор», добывающими предприятиями «Роснефти». И именно совместное обращение промпредприятий, по словам Александра Дроботова, было одной из причин заседания. «Такой рост налогов из-за кадастровой стоимости земли сейчас, с учетом увеличения ключевой ставки ЦБ, снижения объемов оборотных средств и общей экономической ситуации, может привести просто к уничтожению промышленности как класса», — подчеркивает господин Дроботов. О серьезности вопроса и необходимости срочного снижения кадастровой стоимости земли говорит и депутат Михаил Матвеев, который также подчеркивает, что нынешнее положение значительно снижает и инвестиционную привлекательность области по сравнению с соседними регионами.

В итоге депутаты решили создать рабочую группу, которая проработает вопрос по кадастровой оценке земли в Самаре, а также, вероятно, займется подготовкой инициативы по внесению поправок в федеральное законодательство, регулирующее эту работу. Кроме того, правительству области депутаты рекомендовали рассмотреть возможность проведения экспертизы постановления № 610.

## V. Росреестр

### **Росреестр и кадастровая стоимость земли**

Дата публикации: 24.04.2015

Источник: Солидарность

Место издания: Москва

Ссылка: [http://www.solidarnost.org/articles/Rosreestr\\_i\\_kadastrovaya\\_stoimost\\_zemli.html](http://www.solidarnost.org/articles/Rosreestr_i_kadastrovaya_stoimost_zemli.html)

Изменение размера земельного налога, исчисляемого теперь по кадастровой стоимости участка земли, затронуло и российские профсоюзы. За находящиеся в профсоюзной собственности детские санатории или дома отдыха для работников придется платить больше. Что в итоге скажется и на цене путевок. Но пострадали и сами работники напрямую: все обладающие какой-либо земельной собственностью, хотя бы участком в шесть соток, будут платить больше. В этой статье рассказывается, что такое рыночная и кадастровая стоимость и что делать в случае оспаривания кадастровой оценки.

Собственники земельных участков по действующему законодательству уплачивают соответствующий земельный налог. Этот налог регулируется Земельным кодексом, в ст. 65 которого сказано, что "использование земли в РФ является платным". Формы такой платы - земельный налог и арендная плата.

С 1 января 2014 года налог на землю значительно увеличился. Теперь налоговая база рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земли. Например, по Московской области ставка земельного налога может составлять 0,3% от кадастровой стоимости земли.

Попробуем разобраться, что такое рыночная стоимость земли и что такое кадастровая стоимость земли. Это знание важно для собственников земельных участков. Ведь для справедливой уплаты налога собственник должен быть заинтересован в том, чтобы кадастровая стоимость его земли была не выше рыночной.

#### РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В случае сделки с недвижимостью (например, купля-продажа) риелтор, который сопровождает эту сделку, в состоянии провести рыночную оценку земельного участка. Затем, маневрируя ценой, он ищет точку спроса, после которой клиенты начинают интересоваться земельным участком, и в конце концов определяет цену, за которую недвижимость может быть продана. Эта рыночная цена будет зафиксирована в договоре купли-продажи земельного участка. Соответственно оценка, сделанная риелтором, и цена будут применимы только к конкретной сделке.

Для того чтобы определить официально и зафиксировать письменно рыночную стоимость земельного участка, собственник может заказать рыночную оценку своего земельного участка независимому оценщику, являющемуся членом саморегулируемой организации "Российское общество оценщиков". По результатам проведения оценки составляется письменное заключение экспертов.

Статьей 66 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. При этом п. 3 ст. 66 ЗК РФ гласит, что "в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости".

Однако законодательство не определяет устойчивого механизма, используя который собственник земельного участка мог бы установить рыночную стоимость своего участка, зафиксировать ее и затем сообщить в орган кадастрового учета для фиксации этой рыночной/кадастровой стоимости.

Таким образом, рыночная стоимость определяется индивидуально, по запросу собственника земли, чаще всего для сделок, связанных с отчуждением земельного участка, переходом права собственности, а также в случаях споров и, возможно, иных случаях.

#### КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для целей исчисления налога на землю и в иных предусмотренных законом случаях устанавливается кадастровая стоимость земельных участков. Для этого проводится государственная кадастровая оценка земель в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности - за исключением случаев, определенных п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ.

Конституционный суд РФ в своем Определении от 1.03.2011 № 275-0-0 указал, что в связи с изменениями законодательства РФ было определено понятие кадастровой стоимости, под которой теперь понимается "установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности".

Если у объекта недвижимости имеется кадастровый номер, то проводится кадастровая оценка земли без выездов специалистов на место расположения объекта - методами массовой оценки (оценка групп объектов недвижимости по состоянию на определенную дату, с использованием стандартных процедур и статистического анализа). Индивидуальная оценка может иметь место при невозможности использования метода массовой оценки.

Таким образом, кадастровая стоимость устанавливается для целей налогообложения и без участия собственника земли.

Государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года (для городов федерального значения - раз в два года) и не реже одного раза каждые пять лет. Момент, когда проводится акт оценки, собственнику оцениваемого объекта неизвестен. После утверждения результатов кадастровой оценки стоимости объекта недвижимости сведения вносятся филиалом Кадастровой палаты в реестр объектов недвижимости.

Результат кадастровой оценки стоимости объекта недвижимости с соответствующим кадастровым номером можно узнать на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) или путем подачи запроса в Росреестр. Обратившись в соответствующий филиал Кадастровой палаты, собственник может получить справку с кадастровой стоимостью своего объекта недвижимости, например земельного участка.

Вывод: При совершении сделки отчуждения земельного участка бесполезно ссылаться на его кадастровую стоимость, нужно установить его рыночную стоимость. А при расчете налога, который предстоит уплатить за владение земельным участком, нет смысла ссылаться на рыночную стоимость, для этого устанавливается кадастровая стоимость.