

Оценочная деятельность в информационном поле российских СМИ

За период 28.04.2015-05.05.2015

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

Содержание:

I. Законодательство	2
Страховщики в РК хотят забрать у оценщиков право на определение размера убытка по автострахованию	2
При госзакупках оценщиков будут отбирать по квалификации и опыту	4
В Минэкономразвития состоялось первое заседание Совета по оценочной деятельности	5
II. Оценочная деятельность и саморегулирование оценочной деятельности	6
Из дисциплинарных комитетов СРО оценщиков выгонят непрофессионалов	6
III. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков	7
Оценщиков недвижимости будут отбирать без электронных аукционов	7
Более миллиона земельных участков на Ставрополье оценят после праздников	8
Какой налог на недвижимость заплатят владельцы апартаментов	9
Москва сокращает перечень коммерческой недвижимости, облагаемой налогом от кадастровой стоимости	11
IV. Кадастровая Стоимость	12
Снижение, оспаривание кадастровой стоимости	12
«Оше» снизили кадастровую стоимость земли на 28%	14
V. Росреестр	15
Новгородцы продолжают жаловаться в Росреестр на сумму земельного налога, рассчитанную по новой кадастровой стоимости	15
VI. Персоналии	16
Чупраков: важно, чтобы кадастровая оценка была справедливой	16

I. Законодательство

Страховщики в РК хотят забрать у оценщиков право на определение размера убытка по автострахованию

Дата публикации: 05.05.2015

Источник: Курсивъ

Место издания: Алматы

Ссылка: http://www.kursiv.kz/news/details/finansy/strakhovshchiki_khotyat_perenyat_u_otsenshchikov_pravo_na_sostavlenie_razmera_ubytka_avtostrakhovani_143/

Пока в министерстве юстиции РК на рассмотрении лежит единая методика об оценочной деятельности, разработанная оценщиками, страховщики просят правительство пересмотреть статью 22 данного закона, сообщает сегодня корреспондент Kursiv.kz из Алматы.

В настоящее время в Мажилисе на рассмотрении лежит законопроект, в рамках которого вносятся изменения и дополнения в закон «Об оценочной деятельности РК». Известно, что единая методика разрабатывалась оценщиками. Сегодня страховщики просят изменить суть 22 статьи, с целью упрощения алгоритма регулирования убытков при ДТП.

«Мы хотим изменить, потому что это самый массовый обязательный вид гражданской правовой ответственности. Он задает весь тренд страховому рынку в части регулированию убытков», – пояснил страховой омбудсмен Виталий Веревкин.

Таким образом, по словам страховщика, будет сформирована логическая последовательность. К примеру, если наступил страховой случай и потерпевшему нужно получить деньги со страховщика, то он идет сразу в страховую компанию, пишет заявление о размере убытка, демонстрирует имущество. Далее страховщик и пострадавший определяют форму вещевоего ущерба. При согласовании сразу выплачивается сумма компенсации. Если стороны не согласны с размером ущерба, то автовладелец может обратиться за помощью к независимому оценщику.

Однако такая идея не понравилась оценщикам, которые рискуют остаться не только без работы, но и без должности.

«Оценщик – это профессия, соответственно подсчеты ущерба должен вести профессионал. Страховые компании стараются выплачивать меньше денег потерпевшим, они будут предлагать сниженную цену», – уверил председатель экспертного совета Республиканской палаты оценщиков Александр Калинин.

Эксперт напомнил, ранее Виталий Веревкин заявлял, что услуги оценщиков не востребованы: «Давно пора отходить от диктата оценщиков, с помощью которого они зарабатывают не только на хлеб с маслом, но и на черную икру. Мошеннические и коррупционные действия вымывают активы страховых компаний, что напрямую влияет на их убыточность».

Как отметил А.Калинин, начиная с 2007 года, именно оценщики РОП инициировали разработку единого документа, которая будет действовать на разные виды страхования. Два с половиной года назад инструкция была согласована со страховщиками. Сейчас она находится в уполномоченном органе МЮ РК.

«Однако как только документ попадает в правительство, моментально появляется очередное письмо со стороны какой-то страховой компании, здесь оказывается запятая и точка не там. Замечания, которые не имеют принципиального значения. Все это потому что методика дает возможность рассчитывать правильно по оценки ущерба», – подчеркнул независимый оценщик.

Кроме того, по разработанной методике оценщики и страховщики работали бы совместно, проводили переподготовку специалистов, сертифицировали.

В.Веревкин выдвинул, что оценщики против того, чтобы страховщик самостоятельно договаривался со стороной и составлял технический документ на ремонт.

«Если говорить о правовом поле, в котором мы сейчас существуем и почему мы говорим, что страховщику возможно передать право составлять размер убытка, то давайте обратимся к пункту 4 статьи 833 гражданского кодекса РК, которая гласит, что размер причиненного вреда в результате наступления страхового случая по изволению страхователя и его представителя определяет страховщик, при необходимости оценка размера причинного вреда производится оценщиком. Мы просим вернуться к принципу равноправия сторон», – резюмировал страховой омбудсмен.

При госзакупках оценщиков будут отбирать по квалификации и опыту

Дата публикации: 29.04.2015

Источник: Российская Газета

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.rg.ru/2015/04/28/goszakupki-site-anons.html>

При госзакупках исполнителей работ по оценке недвижимого имущества будут отбирать на конкурсной основе и учитывать квалификацию и опыт исполнителя. Соответствующее распоряжение подписал премьер-министр Дмитрий Медведев, сообщает пресс-служба Белого дома.

Из перечня закупок, по которым обязателен электронный аукцион, исключаются услуги по оценке за вознаграждение или на договорной основе жилых и нежилых зданий и земельных участков, а также свободных земельных участков для жилой и нежилой застройки.

Это позволит повысить качество оценки ряда активов и отсеять от конкурсов участников с заведомо низкой компетенцией, считает член СРО "Российское общество оценщиков" Алексей Васильев.

При проведении работ по оценке недвижимости критерий минимальной цены закупки объективно не должен выходить на первый план, как это зачастую бывает по действующему закону. Качество таких услуг непосредственно зависит от квалификации оценщика и его опыта работы. "Профессионалам в области оценки зачастую сразу видно, что такая цена заявки не может окупить даже операционных затрат на проведение оценки имущества. Безусловно, в ряде случаев качество выполнения услуг по оценке было на крайне низком уровне", - говорит Алексей Васильев.

Постановление затрагивает только один из секторов оценочной деятельности, хотя и достаточно большой по объему государственных закупок. Однако в случае с такими сложными объектами оценки, как действующий бизнес (оценка акций, долей и т.п. - например, для приватизации или залога), отбор оценщиков по критерию их квалификации должен быть еще жестче, чем при оценке зданий и земельных участков, уверен эксперт.

Правительство должно установить требования к репутации и опыту исполнителя, а также квалификации оценщиков, занимающихся определением кадастровой стоимости недвижимого имущества.

В Минэкономразвития состоялось первое заседание Совета по оценочной деятельности

Дата публикации: 02.05.2015

Источник: Оценщик.ру

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.ocenchik.ru/news/2152.html>

Министр экономического развития РФ Алексей Улюкаев провел первое заседание Совета по оценочной деятельности, в котором приняли участие представители саморегулируемых организаций оценщиков, потребителей оценочных услуг, оценочных организаций и научного сообщества, органов государственной власти.

Обращаясь к участникам встречи Министр отметил, что в рамках работы Совета по оценочной деятельности необходимо решить вопросы, накопившиеся за время отсутствия соответствующего органа и заторможенности работы по развитию оценочной деятельности. Уже сейчас сформированы основные задачи Совета- это формирование стратегии развития оценочной деятельности, разработка стандартов и иных элементов методологической базы, методических рекомендаций, совершенствование механизма ответственности в саморегулируемых организациях оценщиков.

В ходе заседания был принят ряд важнейших для развития оценочной деятельности решений:

- рекомендованы к утверждению проекты федеральных стандартов оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО № 11)».
- одобрен и рекомендован к апробации проект методических указаний о государственной кадастровой оценке, а также внесены проект типовых правил профессиональной этики оценщиков и проект требований к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики.

II. Оценочная деятельность и саморегулирование оценочной деятельности

Из дисциплинарных комитетов СРО оценщиков выгонят непрофессионалов

Дата публикации: 29.04.2015

Источник: Все о СРО

Место издания: Москва

Ссылка: http://www.all-sro.ru/news/iz-distsiplinarnih-komitetov-sro-otsenschikov-vigonyat-neprofessionalov_151180914

Законопроект, требующий от членов этих комитетов сдать единый квалификационный экзамен, внесен в Госдуму комитетом по собственности.

Председатель думского комитета по вопросам собственности Сергей Гаврилов внес в Госдуму проект закона «О внесении изменения в статью 243 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Документ содержит четкие требования к составу и квалификации дисциплинарного комитета саморегулируемой организации оценщиков.

Цель законопроекта – повысить профессиональную компетенцию членов дисциплинарных комитетов СРО оценщиков, поскольку требования к их квалификации сегодня в законодательстве отсутствуют. В документе содержится требование, чтобы в этот комитет входило не менее трех членов СРО оценщиков, сдавших единый квалификационный экзамен. К сдаче этого экзамена допускаются только те, кто имеет высшее образование и дополнительное образование в области оценочной деятельности.

Необходимость в таком законе обосновывается тем обстоятельством, что от квалификации члена дисциплинарного комитета зависит качество рассмотрения жалоб на членов СРО оценщиков и применение к ним мер дисциплинарного воздействия. Как известно, дисциплинарный комитет обязан по итогам проверок рассматривать жалобы на членов этих СРО о нарушении «Закона об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки и других нормативных актов РФ в области оценочной деятельности. При этом дисциплинарный комитет вправе наказать виновного вплоть до наложения на него штрафа. Кроме того комитет может вынести рекомендацию о приостановке его оценочной деятельности, либо исключении из членов СРО, но оба эти решения подлежат утверждению коллегиальным органом саморегулируемой организации.

В случае принятия этого законопроекта предполагается, что он вступит через 120 дней после дня его официального опубликования. Таким образом оценщикам дадут время для того, чтобы привести состав дисциплинарных комитетов СРО в соответствие с требованиями нового закона.

III. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков

Оценщиков недвижимости будут отбирать без электронных аукционов

Дата публикации: 28.04.2015

Источник: Петербургский правовой портал

Место издания: Санкт-Петербург

Ссылка: <http://ppt.ru/news/132535>

Отныне госзаказчики не будут выбирать оценщиков недвижимости и земельных участков путем электронного аукциона. Ранее решающую роль в этом процессе играла стоимость их услуг. Новые правила отбора оценщиков предусматривают учет их квалификации и опыт выполнения аналогичных работ. Премьер-министр Дмитрий Медведев подписал распоряжение, исключающее оценку зданий и земельных участков из перечня товаров, работ, услуг, при закупке которых в государственных нуждах необходимо проводить аукцион в электронной форме. Таким образом, заказчикам позволено выбирать оценщиков жилых и нежилых зданий, земельных участков, а также свободных земельных участков для жилой и нежилой застройки на конкурсной основе с учетом квалификации исполнителя и опыта выполнения аналогичных работ, уточняет пресс-служба правительства. Переход на новые правила отбора оценщиков предусмотрен планом мероприятий по совершенствованию оценочной деятельности. Правда, в самой "дорожной карте" указано, что исполнительная власть должна дополнительно установить требования к репутации и опыту исполнителя, а также квалификации оценщиков, осуществляющих работу по определению кадастровой стоимости недвижимости. Ранее Петербургский правовой портал уже писал о недовольстве предпринимателей уровнем подготовки оценщиков, отбираемых в ходе конкурсов. Госзаказчики выбирают более дешевые заявки, в результате чего страдает качество проведенных работ. Зная об этой проблеме, правительство поставило задачу увеличить степень удовлетворенности потребителей качеством услуг в области оценочной деятельности до 77% к концу 2015 года. В 2013 году результатами работы оценщиков были довольны только 60% потребителей.

Более миллиона земельных участков на Ставрополье оценят после праздников

Дата публикации: 03.05.2015

Источник: МК.ру

Место издания: Москва

Ссылка: <http://kavkaz.mk.ru/articles/2015/05/03/bolee-milliona-zemelnykh-uchastkov-na-stavropole-ocenyat-posle-prazdnikov.html>

Всего на участие в организованном министерством экономразвития края аукционе на проведение кадастровой оценки было подано 7 заявок.

Кадастровая оценка земли и имущества Ставрополья начнётся в мае. Минимущества края готово заключить государственный контракт на проведение работ с победителем электронных торгов. Им стало сделавшее самое выгодное предложение ГУП СК «Ставкрайимущество». Оно инвентаризует объекты недвижимости более 80 лет и имеет собственный обширный архив инвентарных дел. Работают в нём почти 70 высококвалифицированных кадастровых инженеров. Представители госпредприятия есть сейчас в каждом районе края.

Краевой ГУП выполнит работы по кадастровой оценке земли и недвижимости региона за 28 миллионов рублей, сэкономив бюджету почти 70 млн. рублей, так как начальная цена аукциона была более 97 млн.

До конца 2015 г. предстоит провести кадастровые работы в отношении более миллиона земельных участков из земель населённых пунктов, 63 тысяч участков сельхозназначения и 1,6 млн объектов недвижимости.

Мероприятие реализуется в рамках предвыборной программы губернатора Ставрополья.

Какой налог на недвижимость заплатят владельцы апартментов

Дата публикации: 29.04.2015

Источник: РБК Недвижимость

Место издания: Москва

Ссылка: <http://realty.rbc.ru/experts/29/04/2015/562949994993751.shtml>

Неопределенный до сих пор правовой статус апартментов (по сути жилья в нежилых зданиях) ставит перед покупателями такой недвижимости несколько вопросов и рисков. Например, владельцы апартментов и потенциальные покупатели не всегда знакомы с новой системой налогообложения недвижимости — по кадастровой оценке. Авторская колонка коммерческого директора Glincom Ивана Татаринова посвящена этой теме

До сих пор в нормативных документах РФ и налоговых классификаторах отсутствует точное определение такого типа недвижимости, как апартменты, за исключением объектов, относящихся к гостиницам, в связи с этим есть определенные особенности и с точки зрения налогообложения этой недвижимости.

Для целей налогового учета здания, в которых располагаются апартменты, можно разделить на два основных типа, каждый из которых, в свою очередь, подразделяется еще на два подтипа.

Итак, первый основной тип — это бывшие административные и промышленные здания, которые были адаптированы под комплексы апартментов путем их реновации. С них и началось распространение формата апартментов в Москве. При этом налоговый классификатор фиксирует их как две разные категории недвижимости — есть офисные и торговые объекты, а есть прочие. Административные здания, скажем, реконструированные под апартменты бывшие НИИ, относятся к офисным помещениям. В прочие же попадают бывшие заводы и фабрики. И это ключевой момент с точки зрения налогообложения, потому что налоговая ставка для прочих помещений — 0,5%, а для офисных — 2%.

Вторая основная категория апартментов — это все вновь построенные здания, которые, аналогично предыдущему примеру, разбиваются на два подтипа. Первый строится в рамках возведения комплекса апартментов гостиничного типа, что и зафиксировано в исходно-разрешительной документации. При наличии такой формулировки объект относится к прочим видам недвижимости и рассчитывается по ставке 0,5%. Второй подтип — многофункциональные комплексы с торговой и офисной составляющей, в которых часть объема девелопер решил использовать под апартменты. Таких примеров немало, скажем, в «Москва-Сити». А при использовании более 20% здания под торговые или офисные помещения налог начисляется по максимальной ставке — 2% от кадастровой стоимости.

Это и есть четыре категории зданий с размещенными в них апартментами с точки зрения налогового законодательства, которые нужно учесть для расчета будущих фискальных платежей.

Теперь рассмотрим процентные ставки с точки зрения владения и фактического использования физическим лицом апартментов как помещений нового формата.

До недавнего времени законодатели не знали, как относиться к этому типу недвижимости, но по факту мы все понимаем, что апартменты — это жилье. 99% покупателей планируют использовать их для собственного проживания или сдачи в аренду.

Давайте сравним апартменты и квартиры с точки зрения налогообложения. Действительно, для квартир процентная ставка ниже — она колеблется в пределах 0,1–0,3% для объектов, чья кадастровая стоимость не превышает 300 млн руб. Для большинства жилых помещений получается 0,1% при кадастровой стоимости до 10 млн руб. за объект, 0,3% при стоимости свыше 10 млн руб. и 2% для объектов, чья кадастровая стоимость превышает 300 млн руб.

В случае с апартаментами минимальная налоговая ставка — 0,5%, максимальная — 2%. К минусам апартаментов также стоит отнести отсутствие налогового вычета (владельцы квартир имеют возможность уменьшить налогооблагаемую базу, вычтя из общей площади объекта 20 кв. м). Однако есть два значимых плюса, которые существенно перекрывают как повышенную ставку налога, так и отсутствие налогового вычета.

Во-первых, это, конечно же, стоимость покупки. Сегодня апартаменты на 15–20% дешевле своих аналогов в жилом секторе. А это экономия в несколько млн рублей на старте.

Во-вторых, это тот факт, что кадастровая оценка стоимости апартаментов, особенно если речь идет о проектах редевелопмента бывших промышленных зданий, существенно ниже рыночной стоимости — часто в два-три раза. А значит, и база для расчета налога заметно меньше.

Мы проводили исследования применительно к одному из апартаментных комплексов, который находится на Дмитровском шоссе, и сравнили его кадастровую стоимость с квартирами в похожих по формату комплексах в том же районе. Так вот, кадастровая стоимость квартир в прилегающих районах составляет порядка 120–130 тыс. руб. за кв. м, а в апартаментном комплексе — 88 тыс. руб. за кв. м. Для расчета мы взяли среднюю площадь апартамента и квартиры в 55 кв. м. Разница в стоимости при покупке составляет 2,5 млн руб. Налог за квартиру 4950 руб. в год, налог за апартамент в нашем комплексе — 24 156 руб. в год. Экономия на налоге в случае владения квартирой — 19 206 в год по сравнению с аналогичным апартаментом.

Таким образом, покупая апартаменты, можно сберечь несколько миллионов рублей. Экономия, которую мы получаем на старте, и та, которая образуется от разницы в кадастровой стоимости, позволяет нивелировать повышенную процентную ставку на многие годы. В нашем случае сэкономленных денег хватит на 130 лет выплаты налогов.

Конечно, каждый решает для себя, какой выбор ему сделать — купить апартаменты и платить повышенную ставку, но при этом сэкономить несколько миллионов с самого начала или приобрести квартиру и платить пониженную налоговую ставку, но при этом компенсировать покупку в течение сотни лет.

Москва сокращает перечень коммерческой недвижимости, облагаемой налогом от кадастровой стоимости

Дата публикации: 29.04.2015

Источник: Газета Восточный

Место издания: Москва

Ссылка: <http://xn--80aagbllr5aia6aie5e1c.xn--p1ai/?p=7380>

28 апреля, во вторник, Правительство Москвы освободило 40 объектов недвижимости от уплаты налога на имущество от кадастровой стоимости. Это очередной шаг в рамках реализации Антикризисного плана, принятого Правительством Москвы в феврале 2015 года.

36 объектов исключены из Перечня в результате проведенных Государственной инспекцией по недвижимости повторных проверок их фактического использования. Владельцы еще четырех объектов привели документацию на земельные участки в соответствие с фактическим использованием зданий, расположенных на этих участках.

По словам Заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Натальи Сергуниной, город сегодня максимально полно реализует предоставленные ему федеральным законодательством полномочия по адресной поддержке реального сектора экономики.

«Сегодня из имеющегося Перечня исключено 40 объектов, которые более не подпадают под критерии налогообложения по кадастру, – подчеркивает Наталья Сергунина. – Работа по детальному анализу видов разрешенного использования в отношении объектов, облагаемых налогом от кадастра, будет и далее продолжена. Это позволит не только и не столько повысить эффективность администрирования налога на имущество, сколько станет очередным действенным механизмом поддержки необходимого сегодня Москве реального сектора экономики».

Ранее Мэр внес в Московскую городскую думу инициативу о льготе по налогу на имущество в размере 75 процентов на объекты, где один из видов разрешенного использования предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общепита и бытового обслуживания, но такие площади в объекте занимают менее 20%.

Первоначальный перечень объектов составлялся на основе технических критериев, поэтому Правительством Москвы проводится постоянная оперативная работа по актуализации данного перечня, расширяется перечень льгот (недавно принят закон о предоставлении льгот по налогу на имущество для гостиниц).

IV. Кадастровая Стоимость

Снижение, оспаривание кадастровой стоимости

Дата публикации: 05.05.2015

Источник: НИА Новосибирск

Место издания: Новосибирск

Ссылка: <http://www.54rus.org/more.php?UID=33586>

В наше время очень многие с удивлением обнаруживают, что их жилье имеет какую-то стоимость, кроме, конечной, рыночной. Оценка кадастровая недвижимости волнует граждан не меньше, нежели фактическая стоимость квадратных метров.

Несомненно, что кадастровая стоимость – это одна из главных составляющих, правильно определяющих экономическую эффективность применения недвижимости либо земельного участка. Разумеется, неграмотное определение стоимости может стать результатом огромных финансовых потерь для всех его правообладателей, сделать попросту невозможными различные отдельные методы его применения. Порядок определения стоимости недвижимости регламентирован законодательством довольно подробно. Сегодня кадастровая оценка недвижимости – процедура «заочная», которая выполняется на основе разных формальных сведений.

Главные критерии для кадастровой оценки недвижимости:

1. Местоположение.
2. Год постройки, а также площадь объекта.
3. Материалы строительства или категория конкретного земельного участка.
4. Какая-то дополнительная информация.

Когда необходимо снижение кадастровой стоимости:

- есть завышенная стоимость;
- изменились категории недвижимости;
- изменились назначения;
- есть изменение предполагаемого применения недвижимости.

Кто может снизить кадастровую стоимость:

1. Уменьшение стоимости всем владельцем земли.
2. Уменьшение арендатором земли.

Как уменьшить кадастровую стоимость? Сначала проводится анализ возможностей уменьшения стоимости. Стоит отметить, что анализ возможностей уменьшения стоимости может быть сделан на основании минимальной информации об участке. Результаты покажут, возможно ли вообще уменьшение стоимости недвижимости, по какому способу лучше пойти. Потом идет оценка уже рыночной стоимости недвижимости, которая является важным элементом процедуры, потому что суд всегда принимает окончательное решение, учитывая отчет об оценке именно рыночной стоимости, подготовленного

соответствующими специалистами. После идет обращение в комиссию для пересмотра кадастровой стоимости - такая комиссия есть во всех субъектах федерации. При этом, такое обращение можно не всегда. К примеру, одно из распространенных ограничений - это расхождение текущей стоимости рыночной, а также оценки кадастровой более, чем 30%. Затем идет обращение в судебные органы по месту уже нахождения недвижимости.

«Оше» снизили кадастровую стоимость земли на 28%

Дата публикации: 30.04.2015

Источник: Коммерсантъ

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.kommersant.ru/doc/2720320>

ООО «Ликеро-водочный завод "Оша"» оспорило в суде кадастровую стоимость земельного участка площадью 4,85 га на улице 22 Партсъезда, на котором расположено спиртовое производство, сообщили вчера в управлении Росреестра по Омской области. Предприятие просило установить рыночную стоимость участка в связи с тем, что его кадастровая стоимость после переоценки в 2014 году выросла с 27,96 млн руб. — до 50,89 млн руб. «Данное обстоятельство приводит к увеличению платежей за пользование объектом недвижимости», — отметил на заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости представитель ликеро-водочного завода. Согласно представленному отчету об оценке земельного участка, его рыночная стоимость составляет 36,51 млн руб., что на 28% меньше кадастровой. Члены комиссии проголосовали за установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости.

V. Росреестр

Новгородцы продолжают жаловаться в Росреестр на сумму земельного налога, рассчитанную по новой кадастровой стоимости

Дата публикации: 28.04.2015

Источник: ВеликийНовгород.ру

Место издания: Великий Новгород

Ссылка: http://www.velikiynovgorod.ru/news/citizens/novgorodtsy_prodolzhayut_zhalovatsya_v_rosreestr_na_summu_zemelnogo_naloga_rasschitannuyu_po_novoy_kadastrovoy_stoimosti/

Тему сегодняшней «горячей линии» в Росреестре, отчасти, продиктовала пора уплаты налога на землю. Новгородцы начали получать уведомления за прошлый год, рассчитанные по новой кадастровой стоимости. Жители сразу нескольких районных центров - Окуловки, Пестово, Крестец и Великого Новгорода - пожаловались на увеличенную в несколько раз сумму земельного налога.

«В соответствии с законом кадастровая оценка проводится раз в пять лет. По всей видимости, вы получили уведомление о начислении налога по новой кадастровой стоимости», - поясняет одному из позвонивших на телефон "горячей линии" специалист Росреестра.

Чтобы налоговое уведомление не стало сюрпризом, работники Росреестра по-прежнему рекомендуют ознакомиться с кадастровой стоимостью заранее. К примеру, данные можно посмотреть в электронном сервисе на сайте ведомства. Заполнив адрес или кадастровый номер, здесь можно увидеть сумму, в которую оценили вашу недвижимость. Если же вы не согласны с этим, есть возможность оспорить кадастровую стоимость, обратившись в комиссию при Росреестре или в суд.

«Физлицо может подать в комиссию или в суд заявление. А юридическое – только через комиссию сначала оспаривает. Если же получает отказ, то может идти в суд. В прошлом году нам поступило 426 заявлений. В основном, это юр. лица, не физические. Так как отчет о рыночной стоимости не бесплатный. Обычно предприниматели берут сумму налога, умножают ее на пять, так как раз в пять лет пересматривается кадастровая стоимость. И если это целесообразно, проводят», - комментирует Елена Курьянова, начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости. Кадастровая оценка основных объектов в Новгородской области уже завершена. Напомним, ее проводила архангельская фирма «Архземкадастр». На стоимость влияло множество факторов. В частности, близость к административным центрам и к водоемам, а также наличие инфраструктуры и транспортной доступности. Но, как показывает практика Росреестра, в спорах о стоимости имущества правда нередко оказывается на стороне собственников.

VI. Персоналии

Чупраков: важно, чтобы кадастровая оценка была справедливой

Дата публикации: 29.04.2015

Источник: Подмосковье

Место издания: Москва

Ссылка: <http://mosregtoday.ru/nedvizhimost/chuprakov-vazhno-chtoby-kadastrovaya-otsenka-byla-spravedlivoy/>

В Московской области ведется системная работа по определению границ всех земельных участков. До этого границы имели описательный характер, не было обязательным определение их координат, и это приводило к спорным ситуациям, когда, например, один участок на карте «накладывался» на другой, нельзя было точно установить, откуда начинается особо охраняемая природная территория. Земельный налог, рассчитываемый теперь по кадастровой (рыночной) стоимости участков, обострил проблему. Подробнее о проведении комплексных кадастровых работ мы попросили рассказать Александра Чупракова, заместителя председателя правительства Московской области.

Достигнуть цели

- Александр Анатольевич, какова главная цель кадастрирования земельных участков?

- Навести порядок в земельно-имущественных отношениях. На территории Московской области 3 миллиона 300 тысяч земельных участков – это 4% всех земельных участков страны. Из них садоводческих, дачных участков – 1 миллион 300 тысяч, участков земель сельхозназначения – более 63 тысяч, почти 4 тысячи участков особо охраняемых территорий. И всем им необходимо иметь четкие границы и четкие правила использования. Установление границ необходимо, чтобы устранить споры между собственниками смежных земельных участков, границы которых накладываются друг на друга. Чтобы у инвесторов были гарантии сохранения права собственности на свои земельные участки. Кадастровая стоимость земли, определяемая при этих работах, необходима для создания налогооблагаемой базы. Когда в 2013 году принималось решение о новой кадастровой оценке, у 72 тысяч земельных участков вообще отсутствовала категория и вид разрешенного использования, они выпали из налогового оборота. В результате вовлечения в налоговый оборот этих земельных участков и установлению кадастровой стоимости в размере, приближенной к рыночной, в прошлом году поступления в местные бюджеты от земельного налога увеличились с 17 до 25 миллиардов в год.

- Кадастровая оценка земельных участков была проведена в очень сжатые сроки. Много ли ошибок при этом возникло?

- Муниципалитеты, которые провели тщательную подготовительную работу, обеспечили оценщикам достоверность и полноту данных, имеют сейчас минимальное число оспариваний. Вообще за 2013-2014 годы поступило полторы тысячи жалоб на неправильную кадастровую стоимость – это 0,1% от общего количества земельных участков. Многие ошибки имели чисто технический характер. Например, не полностью заполненный (ошибочный) цифровой код адреса (КЛАДР) относил соседние земельные участки к различным населенным пунктам. И из-за этого их стоимость могла различаться в разы. У сельхозпредприятий претензий практически не было, так как работа по кадастровой оценке земель сельхозназначения проводилась по почвенным картам ценности земель в зависимости от их плодородия, без рыночных механизмов. Были выявлены единичные случаи, когда, например, на землях населенных пунктов размещались сельхозпредприятия с неопределенным видом разрешенного использования, и это не было учтено в кадастровой оценке. Такие кадастровые ошибки были устранены. Для нас очень важно, чтобы оценка была справедливой. Юридические лица платят земельный налог, рассчитываемый с

кадастровой стоимости уже с прошлого года, в этом году к ним присоединятся физические лица. Поэтому именно сейчас так важно отработать механизм исправления ошибок.

Серьезный анализ

- Много ли заявлений поступило в эту межведомственную комиссию? Насколько эффективно она работает?

- В прошлом году комиссия, в которую, помимо представителей Росреестра, входят специалисты Кадастровой палаты и Министерства имущественных отношений Московской области, рассмотрела порядка 800 заявлений в отношении восьми тысяч земельных участков. Более чем в половине случаев приняты положительные решения, и новые данные внесены в государственный кадастр недвижимости. Таким образом, например, были исправлены кадастровые стоимости ряда зон отдыха в Дмитровском, Пушкинском, Одинцовском районах (снижение произошло на 50 - 60%), промышленных предприятий реального сектора экономики: московского насосного завода в Одинцове и горно-обогатительного комбината в Раменском.

- Земельный налог, рассчитанный от кадастровой стоимости участка, стал значительно выше по сравнению с тем, что был еще два-три года назад. Не ляжет ли он тяжким бременем на физических лиц – владельцев дачных участков?

- Проведение кадастровой оценки в 2013 году было связано с необходимостью вовлечения в налоговый оборот земельных участков, вообще не облагаемых земельным налогом, приближения кадастровой стоимости к рыночным показателям и справедливой, экономически обоснованной налоговой нагрузки на собственников. Земельный налог в целом увеличится. (См. пример). Сейчас вместе с каждым муниципальным образованием, сельскими и городскими поселениями мы проводим серьезную аналитическую работу по всем земельным участкам, с которых физические лица будут платить налог, чтобы на этом предварительном этапе выявить все ошибки и исправить их. Владелец земельного участка или объекта недвижимости должен понимать, что право собственности на земельный участок означает и обязанность по уплате земельного налога, который должен быть справедливым. Поэтому наша задача сейчас состоит в том, чтобы устранить по максимуму ошибки, допущенные при проведении кадастровой оценки.

Пример

На средний участок индивидуального жилищного строительства, дачу на 12 сотках, в 2015 году налог составит 9 - 16 тысяч рублей для районов, прилегающих к МКАД (Одинцовского, Мытищ, Красногорска), 3 - 7 тысяч рублей для районов, расположенных на расстоянии дальше 20 километров от МКАД (Дмитровского, Наро-Фоминского районов), и 1-3 тысячи рублей для удаленных от МКАД районов (Егорьевского, Зарайского).

Важно

Где можно увидеть новую кадастровую стоимость своего земельного участка и где ее можно оспорить в случае несогласия

Кадастровую стоимость земельного участка можно узнать, зайдя на публичную кадастровую карту – ресурс государственного кадастра недвижимости, где по кадастровому номеру можно найти свой земельный участок. Если покажется, что стоимость его завышена, есть несколько путей решения этого вопроса. Уже в этом месяце на сайте Минимущества Московской области начнет работать портал, где можно будет оставить обращение-несогласие с кадастровой оценкой. Можно также обратиться в органы местного самоуправления. Они выявляют случаи системных ошибок определения кадастровой стоимости и направляют их в Минимущества для устранения. Это касается физических лиц. Помимо портала, на сайте

Министерства имущественных отношений Московской области mio.mosreg.ru заработал налоговый калькулятор, при помощи которого каждый налогоплательщик, введя номер земельного участка, может уточнить сумму земельного налога. Юридическим же лицам при несогласии с кадастровой стоимостью следует обратиться в межведомственную комиссию при Росреестре Московской области по оспариванию результатов кадастровой оценки с приложением отчета о рыночной стоимости земельного участка, выполненным независимым оценщиком.