

Оценочная деятельность в информационном поле российских СМИ

За период 05.05.2015-08.05.2015

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

**Содержание:**

<b>I. Законодательство</b> .....	2
Что изменилось после отказа от круглых печатей?	2
<b>II. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков</b>	4
Переоценка кадастровой стоимости объектов недвижимости началась в Челябинской области	4
Как правильно провести оценку недвижимости?	5
В КАЗАНИ АВТОВОКЗАЛ «ЮЖНЫЙ» ПОЙДЕТ С МОЛОТКА	8
Предприниматели Югры в массовом порядке собираются обжаловать результаты завершившейся в округе кадастровой оценки земли	9
На Ставрополье стартуют работы по кадастровой оценке земель	11
<b>III. Кадастровая Стоимость</b> .....	12
В Омской области по материалам прокурорской проверки возбуждено уголовное дело по факту незаконной продажи чиновниками земельного участка кадастровой стоимостью около 60 млн рублей	12
Земельный налог при изменении кадастровой стоимости участка	13
Как оспорить кадастровую стоимость квартиры, дачного участка, офиса?	15
<b>IV. Росреестр</b> .....	17
Управление Росреестра по Нижегородской области в мае проведет 9 «горячих телефонных линий»	17

## I. Законодательство

### **Что изменилось после отказа от круглых печатей?**

Дата публикации: 07.05.2015

Источник: Петербургский правовой портал

Место издания: Санкт-Петербург

Ссылка: <http://ppt.ru/news/132558>

С 7 апреля в России юридические лица могут не использовать круглую печать. Раньше эта привилегия распространялась лишь на индивидуальных предпринимателей. С 7 апреля ООО и АО не обязаны иметь круглую печать. Соответствующий федеральный закон от 06.04.2015 N 82-ФЗ подписал президент России Владимир Путин. Теперь наличие круглой печати - это право, а не обязанность предпринимателей, говорится в законе. Что существенно изменилось после того, как закон вступил в силу? Сможет ли отмена обязательного использования круглых печатей облегчить жизнь юристов и бухгалтеров, или это нововведение является лишь условностью? Петербургский правовой портал разобрал сложившуюся ситуацию. Исчезнет ли печать? Если до принятия данного закона каждый предприниматель должен был иметь круглую печать, содержащую полное фирменное наименование на русском языке и указание местонахождения общества, то теперь такой необходимости больше нет. Важно понимать, что никакого запрета на использование печати в законе нет. Обществам, в уставе которых есть информация о наличии печати, не нужно что-либо менять - за ними остается право использовать этот инструмент в своей работе. Те организации, которые будут созданы после 7 апреля 2015 г., оставляют за собой право решать, нужна ли им круглая печать или нет. Таким образом, речи об отмене использования круглых печатей не ведется - теперь все зависит от желания предпринимателей. Печать на договоре будет необходима лишь в том случае, если есть соответствующее указание в законе, ином правовом акте или договоре. Отметим, что отказ от круглой печати позволит начинающим бизнесменам сэкономить порядка 900 рублей на ее производство и сократит сроки регистрации на 1 день. Почему было принято решение обойтись без печати? Члены Совета Федерации одобрили инициированный правительством закон об отмене обязательности круглой печати для хозяйственных обществ 1 апреля. Тогда на заседании Правительства РФ, "есть возможность заменить круглую печать более актуальными способами идентификации, что особенно актуально при растущем использовании электронной подписи в деловом документообороте". Стоит ли навсегда забыть о круглой печати? Процесс снижения значимости круглой печати начался достаточно давно. К примеру, 1 сентября 2013 г. печать перестала быть необходимым реквизитом доверенности юридического лица, предусмотренной Гражданским кодексом РФ. До этого обязанность ставить печать организации на доверенности, выданной от имени юрлица, была установлена в п. 5 ст. 185 ГК РФ. Тем не менее, требование о наличии печати сохранялось для некоторых видов доверенностей, например для доверенности процессуальных представителей. Отсутствие печати у организации не помешает ей выдавать доверенности на совершение сделки или на представительство в арбитражном суде. Однако для представительства по некоторым делам, рассматриваемым в судах общей юрисдикции, печать все же потребуется. Таким образом, отказ от печати может усложнить подключение представителя к участию в подобных процессах. ...дискуссии продолжаются Споры о том, нужна ли круглая печать или нет, продолжают оставаться актуальными. Как уже сообщал Петербургский правовой портал, 20 апреля в Государственную думу РФ был внесен законопроект, принятие которого обяжет оценщиков пользоваться уже отмененной круглой печатью. Представители фракции «Справедливой России» предлагают подкорректировать статью 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 N 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», прописав в ней обязанность юрлица, работающего на рынке оценочных услуг, «иметь в соответствии с уставом печать и использовать ее при осуществлении оценочной деятельности» в порядке, предусмотренном законом № 135-ФЗ. По мнению справедливороссов, такая неоднозначность может не только запутать заказчиков оценочных услуг, но и спровоцировать злоупотребления со стороны исполнителей. Запад обходится без круглых печатей Конечно же, трудно рассчитывать на то, что круглая

печать так быстро останется лишь в истории. Не исключено, что наличие печати продолжит служить для контрагентов и налоговых органов дополнительным свидетельством того, что доверенность подписана именно уполномоченным лицом. Отметим, что изменение статуса круглой печати, скорее всего, не скажется на доходах компаний, занимающихся их выпуском. Существует позитивный опыт зарубежных стран. К примеру, в США и Европе печать вообще не несет никакой удостоверительной функции и не является обязательной. При этом штампельная продукция в этих странах широко используется для маркировки, творчества, обучения, а также в рекламных целях. А был ли смысл? Важно также понимать еще один очень важный момент: исторически сложившееся доверие к печатному слову в России сохраняется, вне зависимости от того, какие обороты набирают иные формы распространения информации. Любые удостоверительные знаки, подтверждающие подлинность напечатанного документа, вызывают особое доверие у населения. Такая привычка вряд ли сможет исчезнуть сразу же после того, как круглые печати заменят более качественные способы подтверждения подлинности документа. Среди самих предпринимателей сформировалось мнение о том, что наличие круглой печати или ее отсутствие не играет особой роли. Котырев Сергей Владимирович Генеральный директор ЮмиСофт Эти изменения в нашей практике ещё не отразились. Только что мне пришлось пропечатать огромное количество документов квартальной отчетности. Откровенно говоря, раньше, когда получал документы от западных партнеров меня немного коробило то, что в них отсутствовала круглая печать. Буду ли я использовать печать в дальнейшем? Наверное если мне потребуется придать документу какую-то особую значимость, я всё-таки поставлю печать. Документ с печатью выглядит лучше. Я буду скучать по тебе, печать. В это же время некоторые крупные российские бизнесмены и вовсе обеспокоены тем, что количество поддельных документов может заметно возрасти. Как мы видим, в связи с самыми разными причинами, законодательное изменение статуса круглой печати вряд ли сможет в короткие сроки прижиться на практике. Петербургский правовой портал запускает опрос о том, насколько для наших читателей важно наличие или отсутствие круглой печати в документе. Просим вас принять участие в голосовании.

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

### **Переоценка кадастровой стоимости объектов недвижимости началась в Челябинской области**

Дата публикации: 08.05.2015

Источник: Эхо Москвы

Место издания: Москва

Ссылка: <http://echochel.ru/news/2015/05/07/50955/>

Переоценка кадастровой стоимости объектов недвижимости началась в Челябинской области. Процедурой занялось новое управление при региональном министерстве имущества и природных ресурсов. Всего специалистам необходимо оценить больше 2-х миллионов объектов. Речь идет о капитальных зданиях. Также пройдут проверки фактического использования недвижимого имущества как физических, так и юридических лиц. По итогам сформируют общую базу. Судя по всему, Челябинская область начинает подготовку к введению налога на недвижимость исходя из ее кадастровой стоимости.

## Как правильно провести оценку недвижимости?

Дата публикации: 06.05.2015

Источник: 72 квадрата

Место издания: Тюмень

Ссылка: <http://72kvadrata.ru/interviews/kak-pravilno-proviesti-otsienku-niedvizhimosti>

Оценка – важный инструмент при совершении сделок с имуществом, в том числе и с недвижимостью. Зачем и когда нужна эта процедура? Об этом нам рассказала Алла Плесовских, заместитель генерального директора оценочно-консалтинговой фирмы ЗАО «ЭКО-Н».

- Алла Владимировна, давно ли в России практикуется оценка недвижимости?

– Оценка как профессиональная деятельность всегда была востребована в экономической деятельности любого государства. Оценщики были даже в царской России. В советский период оценка была не нужна – действовал режим плановой экономики. В постсоветское время в рамках проводимых экономических реформ этот институт начал возрождаться, однако в отдельное направление деятельности оценка выделилась только к 1993 году, в середине 90-х попала в перечень профессий, а в 1998-м был принят закон об оценочной деятельности.

- Как регулируется оценочная деятельность?

– Сначала действовала система лицензирования. Затем ее отменили, и с 2008 года отрасль переведена на «рельсы» саморегулирования. С тех пор в штате компании должны быть минимум два оценщика, которые получили дополнительное профильное профессиональное образование. Также сотрудники должны состоять в саморегулируемой организации. Плюс оценщики должны страховать свою деятельность на сумму не менее 300 тыс. рублей. А с 2014 года в закон об оценочной деятельности добавлено положение о том, что и юридическое лицо должно застраховать свою деятельность на сумму от 5 млн рублей. Впрочем, оценкой может заниматься и индивидуальный предприниматель. К нему применяются те же требования.

К итоговому документам, выдаваемому оценщиком, отчету об оценке, предъявляются определенные требования, которые закреплены в соответствующих стандартах, которые также действуют с 2008 года. В том числе есть стандарт об оценке недвижимого имущества, принятый в прошлом году (ФСО-7). Он уточнил некоторые положения, которые оценщик обязан учитывать при оценке недвижимости, в том числе прописал порядок действий, а также уточнил, что должен содержать отчет об оценке недвижимого имущества.

Что касается саморегулирования, то любая из СРО не только должна быть в курсе, какие отчеты выдает оценщик, входящий в ее состав. Организация должна обучать, поддерживать квалификацию своих членов, помогать им в случаях, когда возникают спорные ситуации. Кроме того, в любой саморегулируемой организации есть дисциплинарный комитет, который обязан рассмотреть все жалобы, поступившие на оценщика-члена СРО. Бывает и такое, что СРО налагает дисциплинарные взыскания на оценщиков и даже исключает их из своих рядов в случае грубых нарушений законодательства об оценочной деятельности.

- Когда стоит прибегать к оценке недвижимости?

– В законе приведен перечень случаев, когда оценка должна быть обязательной. В первую очередь, когда дело касается федерального, субъектного или муниципального имущества. То есть, если сделка проводится с имуществом, которое хотя бы частично принадлежит Российской Федерации, обязательно привлекается оценщик. Например, в обязательном порядке при приватизации. Кроме того, обязательная

оценка проводится в случае ипотечного кредитования физических и юридических лиц, реализации имущества судебными приставами или арбитражными управляющими, при вступлении в наследство, в случае внесения в уставный капитал юридического лица имущественного взноса, в случае сделок с долями или акциями юридического лица. Очень часто оценщика привлекают в судебных спорах для определения рыночной или иной стоимости недвижимости, или ущерба, причиненного недвижимому имуществу, например, при пожаре или заливе. В остальных случаях вы можете провести процедуру оценки добровольно. Например, если желаете узнать, по какой цене приемлемо сдавать в аренду вашу квартиру.

- Цифра, названная оценщиком в процессе оценки, – это окончательная стоимость для сделки?

– Нет, каждый оценщик свободен в выборе методик оценки, а их достаточно много. Главное – профессионально подходить к оценке любого объекта, будь то гараж, дача или производственная база. Профессионализм приходит с опытом. Поэтому некоторым заказчикам важно, чтобы оценщик работал не менее 3 лет.

Кстати, не открою секрета, если скажу, что, к примеру, рыночная стоимость – это не истина в последней инстанции, а всего лишь наиболее вероятная цена, и она имеет свою «вилку». Так, если один и тот же объект будут оценивать пять специалистов, в результате получится пять разных результатов. Но все они должны быть в пределах определенного диапазона.

- Можно ли оспорить или обжаловать низкую или высокую оценочную стоимость?

– Можно. Как я уже говорила, есть судебный порядок. Но есть и внесудебный вариант обжалования отчета об оценке. Если вы сомневаетесь в полученном результате, можно заказать экспертизу отчета в СРО, членом которой является оценщик, или обратиться к другим специалистам. Если результаты, полученные при проверке, будут в рамках диапазона, указанного оценщиком в отчете, значит со стоимостью все в порядке.

Другое дело, что к нам часто обращаются граждане, не согласные с выкупной стоимостью своих объектов. Например, муниципалитет строит дорожные развязки, и для этого выкупает близлежащую недвижимость. На сайте госзакупок проходит аукцион, по итогам которого побеждает какой-либо оценщик. И тут есть такая порочная практика, которая бросает тень на профессиональное оценочное сообщество. Я знакома со случаем, когда оценщик выиграл аукцион на оценку 17 гаражей за 17 копеек. Затем он отправился к собственникам и заявил, что готов оценить гараж в 3 млн рублей и потребовал за эту «услугу» миллион. А если бы люди не согласились заплатить, он бы оценил гаражи в те самые 17 копеек, и собственники потом долго судились бы с Администрацией.

А однажды к нам в компанию обратились люди, которым оценщик предложил оплатить 10 млн руб., чтобы их недвижимость была оценена в 50 млн рублей. Они отказались, и оценщик написал, что постройки стоят 18 млн рублей. Когда мы подсчитали стоимость объектов, пришли к выводу, что их цена – примерно 35 млн рублей. Наш отчет был приложен к иску, но суд постановил назначить экспертизу, за которую, естественно, платит истец. Вот из-за подобных затрат, судебных разбирательств и траты нервов люди и согласны платить таким предприимчивым «дельцам».

- Целесообразно ли экономически заказывать оценку недвижимости?

– Расскажу на примере оценки в целях пересмотра кадастровой стоимости земли, ведь сейчас модно ее оспаривать. Недавно у нас был клиент, который попросил рассчитать стоимость земельных участков и выяснить, стоит ли оспаривать кадастровую стоимость, которая является базой для налогообложения. В результате предварительных расчетов мы пришли к выводу, что можно снизить стоимость земли в два раза. Однако участки были маленькие, и когда клиент просчитал свои затраты на оценку и экспертизу, он

понял, что наши услуги обойдутся ему чуть дешевле. А, как известно, кадастровая стоимость объектов недвижимости и земли пересматривается не реже, чем раз в пять лет, и выгоду от ее оспаривания можно легко просчитать. Клиент понял, что за этот срок оплата наших услуг не «отобьется», и передумал.

- Как найти грамотного оценщика?

- Здесь, в первую очередь, следует обращать внимание на опыт специалиста. Если оценщик на рынке недолго, в отчете могут присутствовать ошибки. Также смотрите на образование и на повышение квалификации. Желательна и специализация оценочной деятельности. Странно, если одно лицо готово оценивать недвижимость, ущерб в ДТП, стоимость бизнеса, акций и т.д. Размер страховки тоже важен. Если оценщик ИП и застраховался на 300 тыс. руб., с него сложно потом что-то требовать. Вообще, размер страховки – это показатель готовности оценщика тратить на свой имидж. Таким образом, если следовать этим советам, ваши шансы найти грамотного и профессионального специалиста будут выше.

**В КАЗАНИ АВТОВОКЗАЛ «ЮЖНЫЙ» ПОЙДЕТ С МОЛОТКА**

Дата публикации: 07.05.2015

Источник: Вечерняя Казань

Место издания: Казань

Ссылка: <http://www.evening-kazan.ru/articles/v-kazani-avtovokzal-yuzhnyy-poydet-s-molotka.html>

Здание автовокзала, на строительство которого в 2009 году было потрачено 150 млн рублей, выставлено на торги за 52,5 млн, то есть за половину его рыночной стоимости - в конце прошлого года этот объект незавершенного строительства был оценен в 105 млн рублей.

История с неожиданным закрытием здания автовокзала «Южный», о котором «Вечерняя Казань» писала в середине апреля, а потом с поспешным его открытием получила продолжение: «Южный» выставили на торги.

Напомним, судебные приставы опечатали здание автовокзала 7 апреля по решению Приволжского райсуда - оказывается, «Южный» работал без разрешения на ввод в эксплуатацию. Хотя, судя по документам, представленным на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве, никакого разрешения на эксплуатацию и не могло быть выдано: здание-то является объектом незавершенного строительства в степени готовности 70 процентов.

К счастью, закрытие здания в апреле не парализовало работу автовокзала - автобусы ходили по расписанию, билеты продавали снаружи. Хотя, конечно, эта ситуация доставила немало неудобств пассажирам, ведь они были вынуждены ожидать своих рейсов на улице: зал ожидания, камера хранения и прочие удобства остались в опечатанном приставами здании.

А 30 апреля Минтранс РТ сообщил, что автовокзал «Южный» снова распахнул свои двери. Как теперь выяснилось, не только для пассажиров, но и для новых хозяев...

Торжественно открытый в 2009 году в Казани автовокзал построило ЗАО «Холдинговая компания «Республиканское объединение автовокзалов и автостанций»: объем инвестиций составил 150 млн рублей, из которых 75 млн были средствами инвестора, а остальные 75 млн - кредитами «Ак Барс» банка и банка «Казанский». На сегодняшний день компания является банкротом, она задолжала своим кредиторам более 70 млн рублей.

В конце прошлого года кредиторам был представлен отчет Межрегиональной оценочной компании, проводившей оценку рыночной стоимости имущества должника. Согласно ему, двухэтажное здание автовокзала с подвалом (общая площадь - более 2,5 тыс. кв метров) в его нынешнем состоянии стоит 105 млн рублей.

Продавать здание автовокзала будут 15 июня на электронной площадке ЗАО «Сбербанк - АСТ»: стартовая цена составляет 52,5 млн рублей, сумма задатка для потенциальных покупателей - 200 тыс. рублей, шаг аукциона - 5 процентов от начальной цены.



## **Предприниматели Югры в массовом порядке собираются обжаловать результаты завершившейся в округе кадастровой оценки земли**

Дата публикации: 08.05.2015

Источник: [ugra-news.ru](http://ugra-news.ru)

Место издания: Ханты-Мансийск

Ссылка: <http://ugra-news.ru/article/12413>

В Югре стали известны результаты кадастровой оценки земель, проходившей в регионе с начала этого года. Рассчитанная стоимость земельных участков в большинстве случаев оказалась выше прежней. В Сургуте показатели в среднем были увеличены в полтора раза. Городские предприниматели готовятся обжаловать уже рассчитанные, но пока не вступившие в силу тарифы. О том, что такое кадастровая оценка и как ее результаты способны отразиться на жизни населения – в материале "СТ".

### Типичная история

Торговый центр «Юнона» работает всего несколько месяцев. Часть площадей пока пустует. Тем временем, руководство ТЦ уже ломает голову над тем, как удержать нынешних арендаторов. Леониду Тарабанову, председателю ассоциации частных предпринимателей Сургута, а по совместительству владельцу магазина, относительно недавно стали известны результаты кадастровой оценки. Так, в определенный окружным правительством перечень объектов, вошел и принадлежащий ему земельный участок, на котором расположена «Юнона».

- Кадастровая стоимость должна быть ниже рыночной, а у нас происходит наоборот. Рыночная стоимость земельного участка, где расположена «Юнона» - 20 млн. рублей, а кадастровая стоимость составляет 40 млн. рублей. А из последней рассчитываются налоги, которые мы платим государству. Они составляют 1,5% от кадастровой стоимости. Чем она больше – тем больше налог. Я его должен окупить, мне приходится поднимать арендную плату, арендаторам тоже приходится поднимать цены на свои товары и услуги, чтобы хоть как-то существовать! Сумма всех налогов составляет 64 копейки с одного рубля. Я его заработал, а 64 копейки с него отдал. Мне так работать невыгодно, – рассказал о своей ситуации Леонид Тарабанов.

Солидарными с Леонидом Тарабановым оказались десятки предпринимателей города. В связи с этим в сургутской торгово-промышленной палате недавно состоялся круглый стол, участники которого совместно с руководством организации разработали коллективные предложения по пересмотру расчетов. Все они уже направлены на рассмотрение в Ханты-Мансийск. Анастасия Шилова, будучи юрисконсультотом отдела кадров одной из компаний города, совместно с начальством тоже готовит ответное слово. Здание, принадлежащее корпорации, также попало под переоценку. Его кадастровая стоимость выросла в пять раз.

- Мы подготовим необходимые документы для пересмотра рассчитанных данных и будем обращаться в соответствующие инстанции. Следует понимать, что завышенная кадастровая оценка станет основанием для налога на имущество. Вырос первый показатель, тут же вырос второй. Нужно будет искать варианты покрытия этих расходов. Это может сказаться на зарплатах наших сотрудников, чего мы постараемся не допустить, – поделилась планами Анастасия Шилова.

### Опыт прошлых лет

В последний раз кадастровая оценка в Югре проводилась в 2010 и 2012 годах. Тогда ее итоги стали настоящей неожиданностью для предпринимателей региона. Стоимость многих земельных участков в некоторых случаях была завышена в несколько десятков раз. Установленные тогда тарифы вступили в законную силу сразу же. И предприниматели были вынуждены оплачивать необоснованно выросшие

налоги и так же необоснованно возросшую арендную плату за пользование землей. Примерно через полгода произошел перерасчет, однако, потраченные деньги бизнес-сообществу возвращены не были.

- Большинство предпринимателей Сургута не согласны с результатами кадастровой оценки этого года. В среднем, в полтора раза увеличилась кадастровая стоимость, где-то на 15%, где-то на 20%, в некоторых случаях даже на 30% она выросла. Это коснулось всех предпринимателей, которые могут быть, как собственниками, так и арендаторами земли. Увеличение значения кадастровой стоимости приводит к увеличению значения арендной стоимости. Мы работаем с предпринимателями и объясняем, как и где можно оспорить эти результаты. Нами были направлены пожелания в округ, надеемся, что там они будут рассмотрены и найдут одобрение, - рассказала заместитель директора сургутской торгово-промышленной палаты Анна Чурманова.

Оно нам нужно?

Кадастровая оценка земель – процесс достаточно сложный и трудоемкий. Главная цель ее проведения – пополнение бюджетов различного уровня благодаря налоговым поступлениям за пользование муниципальной землей и недвижимым имуществом. Несомненным плюсом этих расчетов является их независимость от стоимости нефти и газа. В какой-то степени власти таким образом подталкивают предпринимателей к более эффективному использованию земли. А необъективные тарифы, как показывает практика, являются следствием пресловутого человеческого фактора - специалисты оценочных компаний зачастую просто подгоняют похожие земельные участки под усредненные параметры.

- Сам подход к кадастровой оценке земли ведет к тому, что налогообложение имущества будет выше, чем было. И объективно, люди, которые раньше платили чисто символические деньги за объект имущества, конечно, будут недовольны. Мы понимаем, что было множество объектов, которые не использовались или использовались, но неэффективно. И кадастровая оценка стимулирует собственников к эффективному использованию объектов недвижимости. Подход, в котором государство предусмотрело возможность апелляций, возможность подачи предложений по оценке недвижимости – очень правильный. Возникает вопрос – а много ли предпринимателей не ограничиваются общими фразами по поводу очередного увеличения налогооблагаемой базы, а конкретно по своему объекту недвижимости, по своему кадастровому номеру, а сформулировали и записали свои претензии к кадастровым инженерам? Это же можно сделать в упрощенном порядке сегодня, - рассказал депутат Тюменской областной думы Михаил Селюков.

Упрощенный порядок предусматривает работу специальной согласительной комиссии, созданной в Ханты-Мансийске. В ее состав вошли специалисты Росреестра. Благодаря этому оспаривание оглашенных результатов стало возможным и в досудебном порядке.

- Если у кого-то из предпринимателей возникнут сомнения в объективности кадастровой стоимости объекта недвижимости, у них есть возможность оспорить данное решение в досудебном порядке. С 2014 года у нас работает комиссия, которая состоит из представителей федеральных и региональных структур, в чьей компетенции назначить повторную экспертизу земельного участка или капитального строения, - рассказал директор Департамента по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры, Анатолий Уткин.

Свои заявления предприниматели могут направить в комиссию вплоть до 1 июля – именно тогда новые расчеты вступят в силу. Основопологающим основанием для обращения является техническая ошибка, допущенная инженерами оценочных компаний.

## **На Ставрополье стартуют работы по кадастровой оценке земель**

Дата публикации: 08.05.2015

Источник: stavregion.ru

Место издания: Ставрополь

Ссылка: <http://www.stavregion.ru/news/2015/05/05/na-stavropole-startuyut-raboty-po-kadastrovoj-ocen/>

Кадастровая оценка земли и имущества на Ставрополье начнется в нынешнем месяце.

Министерство имущественных отношений края готовится заключить государственный контракт на проведение работ со «Ставкрайимуществом». Оно было выбрано исполнителем в результате электронных торгов, проводимых региональным профильным ведомством.

«Ставкрайимущество» проводит инвентаризацию объектов недвижимости края уже более 80 лет. Владеет собственным обширным архивом инвентарных дел.

До конца 2015 года предприятию предстоит провести кадастровые работы в отношении более 1 млн. земельных участков из земель населенных пунктов, 63 тыс. участков сельхозназначения и 1,6 млн. объектов недвижимости.

### **III. Кадастровая Стоимость**

#### **В Омской области по материалам прокурорской проверки возбуждено уголовное дело по факту незаконной продажи чиновниками земельного участка кадастровой стоимостью около 60 млн рублей**

Дата публикации: 08.05.2015

Источник: Прокуратура РФ

Место издания: Москва

Ссылка: <http://procrf.ru/news/315057-v-omskoy-oblasti-po.html>

В Омской области по материалам прокурорской проверки возбуждено уголовное дело по факту незаконной продажи чиновниками земельного участка кадастровой стоимостью около 60 млн рублей

Прокуратура Кормиловского района Омской области в ходе проверки выявила грубейшие нарушения земельного законодательства в деятельности районной администрации.

Установлено, что в декабре минувшего года должностные лица администрации Кормиловского района реализовали за 2,1 млн руб. частному лицу земельный участок сельскохозяйственного назначения (площадью более 2147 га) кадастровой стоимостью около 60 млн рублей.

Кроме того, покупатель ранее арендовал данный участок и до настоящего времени имеет задолженность перед администрацией по арендной плате на общую сумму более 3 млн рублей.

В целях возврата земельного участка в государственную собственность прокуратура направила в суд исковое заявление с требованиями признать недействительным заключенный договор его купли-продажи.

По представленным в следственные органы материалам проверки Омский межрайонный следственный отдел СУ СК РФ по Омской области возбудил уголовное дело по ч. 1 ст. 286 УК РФ (превышение должностных полномочий), ход расследования которого прокуратура взяла на контроль.

## **Земельный налог при изменении кадастровой стоимости участка**

Дата публикации: 08.05.2015

Источник: Главбух

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.glavbukh.ru/art/24200-zemelnyy-nalog-pri-izmenenii-kadastrvoy-stoimosti-uchastka>

### Правила расчета земельного налога

Чтобы рассчитать земельный налог, его кадастровую стоимость, установленную в Государственном кадастре недвижимости на 1 января текущего года, надо умножить на ставку налога (п. 1 ст. 391 НК РФ).

Если по участку установлена рыночная стоимость, то кадастровую стоимость приравнивают к ней – пункт 3 статьи 66 ЗК РФ.

На практике бывает, что кадастровая стоимость земельного участка выше рыночной. Поэтому собственники земли, не желая переплачивать налог, оспаривают кадастровую стоимость.

Но как рассчитать земельный налог, если кадастровую стоимость земельного участка изменили в течение года?

О пересчете налога сначала высказался ВАС

Сначала по данному вопросу высказался Президиум ВАС РФ (постановление от 28.06.11 № 913/11): если суд установил на участок рыночную стоимость, ее надо внести в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости. При этом изменения, внесенные в кадастр, надо учитывать при исчислении земельного налога.

Если изменения внесли в кадастр в течение года по решению суда или комиссии по рассмотрению споров, а также в результате перевода земель из одной категории в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка, новую стоимость надо применять при расчете налога с 1 января следующего года.

Депутаты закрепили порядок пересчета налога в законах

Потом и законодатели решили закрепить в нормативных актах норму об исчислении налога, когда стоимость земли изменили.

Сейчас это прописано в статье 24.20 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции от 21.07.14). Аналогичная норма введена в статью 391 НК РФ Федеральным законом от 04.10.14 № 284-ФЗ. Он вступил в силу с 1 января 2015 года.

Бывает, что кадастровую стоимость земли изменили по решению комиссии или суда. Тогда новая стоимость применяется с 1 января года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее, когда ее внесли в государственный кадастр недвижимости. Соответственно, налог с новой стоимости земли надо исчислять с 1 января этого года.

Скажем, заявление подали и рыночную стоимость установили в 2015 году и внесли ее в государственный кадастр. Тогда новую кадастровую стоимость надо применять при расчете земельного налога с 1 января 2015 года.

Однако для 2014 года это правило не действует, так как пункт 6 статьи 391 НК РФ в новой редакции применяется только с 1 января 2015 года.

В письме от 27.03.15 № БС-4-11/5013 ФНС России приводит пример такой ситуации. Рыночная стоимость по решению суда зафиксирована в кадастре в 2014 году. Тогда новую стоимость надо принимать в расчет налога только с 1 января 2015 года

Пересчет земельного налога при изменении кадастровой стоимости в иных случаях

Кадастровую стоимость земельного участка могут изменить не только по решению суда или комиссии по рассмотрению споров. Вот еще основания для этого:

- 1) изменена категория (вид разрешенного использования) земельного участка или установлена кадастровая стоимость земельного участка, равная рыночной;
- 2) исправлена ошибка, допущенная органами кадастрового учета при оценке земли или при внесении сведений в Государственный кадастр недвижимости.

С какого момента в этих случаях учитывать результаты изменений?

В первом случае изменение нужно учитывать со следующего года. В том году, в котором изменили категорию земельного участка, налоговая база определяется исходя из кадастровой стоимости, установленной на 1 января текущего года. Корректировать налоговую базу за этот или предыдущие периоды не требуется. Такой порядок применяется независимо от того, увеличилась кадастровая стоимость земли или уменьшилась. Это следует из абзаца 4 пункта 1 статьи 391 НК РФ.

Во втором случае изменение кадастровой стоимости нужно учитывать начиная с того периода, в котором была допущена ошибка. Такой порядок предусмотрен абзацем 5 пункта 1 статьи 391 НК РФ.

## Как оспорить кадастровую стоимость квартиры, дачного участка, офиса?

Дата публикации: 06.05.2015

Источник: centr-i.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://centr-i.ru/statyi-ob-ocenke/508-kak-osporit-kadastrovuyu-stoimost-kvartiry-dachnogo-uchastka-ofisa.html>

Вот уже два года как действует новый "комплект" законодательных актов, касающийся кадастровой стоимости недвижимого имущества и расчета налогов на него. За это время, как ни странно, практика оспаривания не сильно шагнула вперед, можно даже сказать что она топчется на месте. В 2014 году вышла статья 24.18 о процедуре рассмотрения споров о результатах кадастровой стоимости, чуть позже вышел новый ФСО (№7), пожалуй,... это все что у нас появилось за два года в плане методики и требований к процедуре оспаривания.

А тем временем, количество недовольных кадастровой стоимостью только растет!

Мы внимательно следим за ситуацией, постоянно общаемся с представителями СРО, Росреестра, и можем с уверенностью заявить несколько аксиом, касающихся оспаривания кадастровой стоимости недвижимости:

1. Оспорить можно, но действовать нужно крайне внимательно к мелочам, не пренебрегая ничем, даже самыми незначительными особенностями объекта.
2. Оспаривать индивидуально один участок, квартиру или загородный дом чаще всего бывает нерентабельно для собственника, потому что затраты на оценку, экспертизу отчета и юриста могут оказаться выше, чем величина налогов за 2-3 года (примерную стоимость процедуры см. ниже).
3. Предварительную стоимость Вашей недвижимости бесплатно посчитать не получится. Если Вам предлагают такую услугу - задумайтесь о компетенции оценочной компании. Причина кроется в особенностях ретроспективной оценки.

Стоимость услуг по оспариванию кадастра, и почему нельзя посчитать предварительно

Стоимость оспаривания кадастра складывается из нескольких составляющих, а именно:

Этап А. Показывает предварительную стоимость, для принятия решения об оспаривании.

Стоимости архивов баз данных СМН на нужную дату (около 20 тыс. руб.); Стоимость работы эксперта по подбору аналогов и расчету предварительной стоимости объекта (15 тыс. руб.).

Этап В. Непосредственно процедура оценки и оспаривания.

Стоимость работы эксперта-оценщика по подготовке отчета (от предварительной стоимости цифра может отличаться в пределах 3-7%) (15-30 тыс. руб.); Стоимость экспертизы отчета в РОО (20-105 тыс.руб., смотри таблицу РОО); Стоимость услуг юриста, подготавливающего исковое заявление, комплект документов и отстаивающего отчет в суде (от 30 тыс. руб.);

Таким образом получается, что для того чтобы принять решение об оспаривании, Вам придется заплатить около 35 тыс. руб. Причем обратите внимание, что оценочная компания берет из этой суммы меньше половины.

Ну а если Вам предложили такую оценку сделать бесплатно, то скорее всего оценщик собирается посчитать стоимость на текущую дату, что является большой глупостью. Серьезно задумайтесь о компетенции такого специалиста.

Внимание! Перед тем как заняться оспариванием кадастровой стоимости сделайте кадастровую выписку. Без этого документа мы рискуем допустить одну из самых грубых ошибок при оценке для оспаривания. В конечном счете, для обращения в суд или в комиссию Вам все равно понадобится этот документ.

Как сэкономить на процедуре оспаривания кадастровой стоимости?

Описанная выше калькуляция может претерпеть значительную корректировку, когда речь идет об оценке не одного, а сразу нескольких объектов недвижимости. Корректировка затронет сразу все составляющие, включая работу юриста. Не нужно будет несколько раз платить за архивы (достаточно будет одного запроса, то есть 20 тыс на все объекты), значительно сократится стоимость экспертизы (оговаривается с РОО индивидуально), и так далее.

Таким образом, если Вы собственник земельного участка в коттеджном поселке, то объединить соседей (к примеру - при помощи Вашей управляющей компании) и подать коллективный иск - самое грамотное решение. Ну а мы будем рады помочь Вам, и выполним свою работу со всей ответственностью.



#### **IV. Росреестр**

##### **Управление Росреестра по Нижегородской области в мае проведет 9 «горячих телефонных линий»**

Дата публикации: 06.05.2015

Источник: Русская Планета

Место издания: Москва

Ссылка: <http://nnovgorod.rusplt.ru/index/upravlenie-rosreestra-po-nijegorodskoy-oblasti-v-mae-provedet-devyat-tematicheskikh-goryachih-telefonnyih-liniy-346997.html>

Управление Росреестра по Нижегородской области в мае проведет девять тематических «горячих телефонных линий», сообщает пресс-служба администрации Нижнего Новгорода.

Завтра с 10.00 до 12.00 на вопросы граждан об оценке качества работы кадастровых инженеров ответит заместитель начальника отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Ольга Анатольевна Чубаркина. Телефон: 417-59-24.

12 мая с 10.00 до 12.00 по теме: «Предоставление информации о зарегистрированных правах из Единого государственного реестра прав» проконсультирует заместитель начальника отдела предоставления информации о зарегистрированных правах на объекты недвижимости Елена Андреевна Куликова. Телефон: 298-58-02.

14 мая с 10.00 до 12.00 на вопросы граждан по теме: «Государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества» ответит начальник отдела регистрации прав №3 Андрей Вячеславович Гнидин. Телефон: 411-86-38.

15 мая с 10.00 до 12.00 по вопросам «Актуальность сведений о правах на объекты недвижимости при получении и налоговых уведомлений об уплате налога на имущество физических и юридических лиц» разъяснения даст и.о. начальника отдела верификации и гармонизации данных ЕГРП и ГКН Наталья Валерьевна Царева. Телефон: 417-69-36.

19 мая с 10.00 до 12.00 по теме: «Государственная кадастровая оценка земель и иных объектов недвижимости. Проводимые оценочные мероприятия. Использование результатов» проконсультирует начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Павел Леонидович Турлаев. Телефон: 417-59-24.

22 мая с 10.00 до 12.00 на вопросы граждан «Государственная регистрация прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения» ответит заместитель начальника отдела организации, мониторинга и контроля Оксана Руслановна Славинская. Телефон: 430-56-15.

25 мая с 10.00 до 12.00 по теме: «Государственный кадастровый учет объектов недвижимости» разъяснит заместитель начальника отдела организации, мониторинга и контроля Константин Владимирович Соловьев. Телефон: 430-56-15.