

Оценочная деятельность в информационном поле российских СМИ

За период 08.05.2015-12.05.2015

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

**Содержание:**

<b>I. Законодательство</b> .....	2
Объект убран из "кадастрового" перечня - налоговая база равна среднегодовой стоимости	2
<b>II. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков</b>	3
В Челябинской области стартует переоценка кадастровой стоимости недвижимости	3
Вот так переоценили!	4
В Екатеринбурге снижается кадастровая стоимость участков. Приказ МУГИСО коснется трех объектов	6
Результаты кадастровой оценки земель не впечатлили	7
В Подмосковье запущена «Единая книга жалоб и предложений» по кадастровой оценке земли	8
<b>III. Кадастровая Стоимость</b> .....	9
Росреестр и кадастровая стоимость земли (2)	9
Жители МО смогут при помощи "калькулятора" рассчитать сумму земельного налога	12
<b>IV. Росреестр</b> .....	13
Клиентов кадастровой палаты уведомят через SMS	13
<b>V. Персоналии</b> .....	14
Адвокат Олег Сухов: Алгоритм оспаривания кадастровой стоимости земли сельхозназначения	14

## I. Законодательство

### **Объект убран из "кадастрового" перечня - налоговая база равна среднегодовой стоимости**

Дата публикации: 12.05.2015

Источник: audit-it.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.audit-it.ru/news/account/829326.html>

В письме от 28 апреля 2015 г. № БС-4-11/7315 ФНС напомнила о правилах налогообложения недвижимости налогом на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости. Такой расчет налога применяется, если законом субъекта РФ принят региональный закон и если объект включен в региональный перечень на 1 января налогового периода.

Предусмотрено единовременное определение указанного перечня не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу.

Выявленные в течение года объекты, указанные в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 НК, не включенные в перечень по состоянию на 1 января, подлежат включению в перечень на очередной налоговый период.

Таким образом, не предусмотрено внесение изменений в течение налогового периода в перечень, определенный на соответствующий налоговый период, в части добавления в него новых объектов.

Ошибочно включенные в перечень объекты, а также включенные в перечень объекты, в отношении которых судом принято решение о неправомерности их включения в перечень (например, по причине несоответствия критериям отнесения объекта к "кадастровым"), должны быть исключены из перечня, определенного на соответствующий налоговый период. Об этом должна размещаться информация на официальном сайте субъекта РФ или соответствующего органа.

Если принято решение об исключении из перечня неправомерно включенного в перечень объекта недвижимого имущества, налоговая база в отношении указанного объекта в соответствующем налоговом периоде определяется как среднегодовая стоимость.

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

### **В Челябинской области стартует переоценка кадастровой стоимости недвижимости**

Дата публикации: 12.05.2015

Источник: Эхо Москвы

Место издания: Москва

Ссылка: <http://echochel.ru/news/2015/05/12/51026/>

В Челябинской области стартует переоценка кадастровой стоимости недвижимости. Курировать работу будет специальная структура при министерстве имущества и природных ресурсов. При этом количество обращений бизнеса в суд по итогам прошлых процедур переоценки не слишком велико, отмечает начальник отдела оценки Южно-Уральской торгово-промышленной палаты Татьяна Вдовина. Значительная часть споров между предпринимателями и государством о пересмотре результатов разрешается до арбитража, объясняет эксперт. На заседании "примирительной" комиссии присутствуют представители собственника, оценщика и автора претензии:

«Сейчас законодательством Российской Федерации расписана процедура оспаривания результатов кадастровой оценки. Первый этап - несогласный идет в комиссию при Росреестре, и только в том случае, когда комиссия принимает отрицательное решение, заявитель идет в суд. Так как я участвую в комиссии по Челябинской области, могу сказать, что, если заявитель приносит полный пакет документов, и все они в порядке, комиссия принимает положительное решение, если все нормально с датами, есть отчет оценщика и положительное заключение саморегулируемой организации».

По мнению председателя комитета по промышленной политике регионального отделения "Опоры России" Дениса Константинова, причина сокращения числа арбитражных дел в другом. В органах юстиции находят целый ряд причин, чтобы рассмотрение иска "забуксовало", утверждает предприниматель.

**Вот так переоценили!**

Дата публикации: 08.05.2015

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

Место издания: Сургут

Ссылка: <http://ugra-news.ru/article/12450>

Предприниматели Сургута в массовом порядке собираются обжаловать результаты завершившейся в округе кадастровой оценки земли

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 процента 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 процентов, где-то на 20 процентов, в некоторых случаях даже на 30 процентов 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 повыше, 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, 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. 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.

**В Екатеринбурге снижается кадастровая стоимость участков. Приказ МУГИСО коснется трех объектов**

Дата публикации: 12.05.2015

Источник: Знак

Место издания: Екатеринбург

Ссылка: <http://www.znak.com/svrld/news/12-05-11-53/1039627.html>

В Екатеринбурге в разы понижена кадастровая стоимость трех земельных участков, соответствующий приказ подписал глава МУГИСО Алексей Пьянков. Речь идет о снижении стоимости со 135,5 млн рублей до 29,7 млн рублей для административного здания, расположенного в Верх-Исетском районе на улице Труда, 10. Кроме того, с 49,5 млн рублей до 23,7 млн рублей уменьшилась кадастровая стоимость земельного участка, на котором расположено здание управления соцполитики города (переулок Автомобильный, 3). Однако наиболее сильное снижение – со 109,3 млн рублей до 129,3 тыс. рублей – произошло для участка по адресу улица Дагестанская, 41, где расположен торговый центр, в котором, в частности, находится мебельная фабрика.

Приказ МУГИСО был опубликован на официальном интернет-портале правовой информации Свердловской области. Получить пояснения по поводу этого приказа в правительстве не удалось.

В середине апреля Znak.com писал, что первые попытки владельцев торговых центров Екатеринбурга оспорить их кадастровую стоимость, чтобы снизить налоговое бремя, не дали результатов. Комиссия по оспариванию кадастровой стоимости при управлении Росреестра по Свердловской области отказала первым заявителям, желающим снизить стоимость. В комиссию обращались ООО «Фин-инвест», владеющее офисным центром Active Park на улице Сулимова, 46, и ООО «Рендер», владеющее торговым центром на улице Халтурина, 53 (в этом здании располагается магазин OBI). Владельцы недвижимости просили снизить кадастровую стоимость торговых центров до их рыночной цены, но комиссия оставила кадастровую оценку без изменения.

## Результаты кадастровой оценки земель не впечатлили

Дата публикации: 09.05.2015

Источник: vsemetri.com

Место издания: Тюмень

Ссылка: <http://vsemetri.com/news/?page=411917>

Предприниматели Югры недовольны новыми данными

В среднем в полтора раза была увеличена стоимость земельных участков в Югре, сообщает портал ugra-news.ru. Предприниматели хотят обжаловать полученные тарифы.

Установленная кадастровая стоимость, которую должны принять югорские власти, как считают многие предприниматели, значительно превышает рыночную. Специально для того, чтобы их мнение было услышано, недавно в сургутской торгово-промышленной палате состоялся круглый стол. Результатом работы которого стали коллективные предложения по пересмотру расчетов.

- 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 процента 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, - приводит слова Леонида Тарабанова, председателя ассоциации частных предпринимателей Сургута, издание «Сургутская трибуна».

Напомним, постановление правительства о том, что предприниматели и владельцы крупных торговых центров должны платить налог на недвижимость исходя из кадастровой стоимости вступило в силу с 1 января 2015 года. В Тюмени налог по-новым правилам будут платить 35 административно-деловых и торговых центров общей площадью 10 тыс. кв.м.

Кадастровую стоимость земельного своего участка предприниматели могут узнать с помощью публичной кадастровой карты.

**В Подмосковье запущена «Единая книга жалоб и предложений» по кадастровой оценке земли**

Дата публикации: 08.05.2015

Источник: urbanus.ru

Место издания: Москва

Ссылка: [http://urbanus.ru/news/ngroup\\_realty/v-podmoskove-zapushhena-edinaja-kniga-zhalob-i-predlozhenijj-po-kadastrovoj-ocenke-zemli/](http://urbanus.ru/news/ngroup_realty/v-podmoskove-zapushhena-edinaja-kniga-zhalob-i-predlozhenijj-po-kadastrovoj-ocenke-zemli/)

Информационные ресурсы, предназначенные для физических лиц, желающих уточнить кадастровую стоимость своих земельных участков любого назначения и многое другое, заработали на сайте Министерства имущественных отношений Московской области, говорится в сообщении пресс-службы министерства.

«На сайте Министерства имущественных отношений Московской области открылись информационные ресурсы, предназначенные для физических лиц, желающих уточнить кадастровую стоимость своих земельных участков любого назначения (ИЖС, ЛПХ и т.д.) и сумму земельного налога, подлежащую уплате за 2014 год. Это «Единая книга жалоб и предложений» для уточнения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Московской области и принадлежащих на праве собственности физическим лицам, а также «Налоговый калькулятор», – говорится в сообщении.

Пресс-служба напоминает, что саму кадастровую стоимость земельных участков можно узнать на Публичной кадастровой карте Росреестра.

Что касается несогласия граждан и юридических лиц с рассчитанной кадастровой стоимостью земельных участков любого вида разрешенного использования, то они как собственники могут обратиться с соответствующим заявлением об оспаривании в Межведомственную комиссию при Управлении Росреестра Московской области, в состав которой входят и представители регионального правительства.

К обращению прикладывается отчет об индивидуальной рыночной стоимости земельного участка, в котором должны быть отражены его ценообразующие факторы. Такой отчет можно заказать в одной из оценочных компаний, имеющих сотрудников – членов СРО.

По итогам рассмотрения комиссией, при правильности и обоснованности отчета об оценке, кадастровая стоимость может быть скорректирована в сторону понижения, отмечает пресс-служба.



### III. Кадастровая Стоимость

#### **Росреестр и кадастровая стоимость земли (2)**

Дата публикации: 10.05.2015

Источник: Солидарность

Место издания: Москва

Ссылка: [http://www.solidarnost.org/articles/Rosreestr\\_i\\_kadastrovaya\\_stoimost\\_zemli\\_2.html](http://www.solidarnost.org/articles/Rosreestr_i_kadastrovaya_stoimost_zemli_2.html)

Кадастровая стоимость земли может быть установлена значительно выше рыночной, что сказывается на величине земельного налога. В таком случае собственник может добиваться, чтобы кадастровую стоимость установили в размере рыночной. Или оспаривать кадастровую стоимость объекта, если при ее определении были использованы недостоверные сведения. В любом случае собственнику первым делом надо решить, готов ли он ввязаться в непростую процедуру оспаривания кадастровой стоимости.

Окончание. Начало в № 16, 2015

#### **ОСПАРИВАЕМ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ**

Если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности физических или юридических лиц, то эти результаты могут быть оспорены в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее комиссия) или в арбитражном суде (ст. 24.19 ФЗ от 29.07.1998 № 135 "Об оценочной деятельности в РФ").

Для оспаривания кадастровой стоимости физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, могут обращаться: 1) в арбитражный суд; 2) в комиссию по рассмотрению споров или суд общей юрисдикции. А юридические лица могут обращаться: 1) в арбитражный суд; 2) в комиссию, и только если комиссия отклонит заявление или не рассмотрит его за один месяц, можно обращаться в суд общей юрисдикции.

Комиссия по рассмотрению споров или суд

Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости регулируется ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998 № 135, в частности - ст. 24.18 этого закона.

Порядок создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости утвержден приказом Минэкономразвития России от 4.05.2012 № 263. В субъектах Федерации комиссии создаются региональными управлениями Росреестра.

В состав комиссии входят представители самого Росреестра, Кадастровой палаты, органа исполнительной власти субъекта Федерации, а также представители предпринимательского сообщества и саморегулируемых организаций оценщиков.

В комиссию можно обращаться не позднее 5 лет с момента внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, но в любом случае - до момента определения новой кадастровой стоимости.

Если кадастровая стоимость отличается от рыночной более чем на 30%, к заявлению обязательно прилагается экспертное заключение отчета об определении рыночной стоимости. Отсутствие такого заключения приведет к отказу комиссии в удовлетворении требований заявителя. Для обращения в комиссию к заявлению нужно приложить, в том числе, отчет о рыночной оценке земельного участка.

Для обращения в суд (арбитражный суд) необходимо составить исковое заявление и также приложить отчет о рыночной оценке земельного участка. При оспаривании кадастровой стоимости ответчиком в суде будет выступать соответствующий филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра".

В исковом заявлении могут содержаться по крайней мере две просьбы:

- установить кадастровую стоимость земельного участка в размере его рыночной стоимости в сумме, определенной отчетом;
- обязать ФГБУ "ФКП Росреестра" внести изменения в государственный кадастр недвижимости.

Однако для положительного решения вопроса этого недостаточно: после того как отчет о рыночной стоимости объекта недвижимости будет составлен, необходимо произвести экспертизу отчета оценщика. Если этого не сделать, то суд вправе самостоятельно или по запросу ответчика назначить повторную экспертизу для получения положительного заключения. Это не только приведет к удорожанию процесса, но и сильно его затянет.

Еще один важный момент

Допустим, собственник считает, что кадастровая стоимость, установленная в целях налогообложения, превышает рыночную стоимость земельного участка, и решил оспорить результаты определения кадастровой стоимости. При этом важно, чтобы рыночная стоимость объекта недвижимости была установлена именно на ту дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Это требование подтверждается постановлениями Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 28.06.2011 № 913/11 и от 25.06.2013 № 10761/11.

Статья 24.18 ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998 № 135 предусматривает два основания для пересмотра результатов кадастровой оценки:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на ту же дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Ситуация осложняется тем, что акт определения кадастровой стоимости земельного участка, имеющего кадастровый номер, на практике не составляется, то есть его негде взять. И значение приобретает дата внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости этого земельного участка. Именно и исключительно на эту дату должен быть составлен отчет о рыночной стоимости объекта недвижимости. В противном случае это будет основанием для отказа в удовлетворении исковых требований.

Но как узнать дату, на которую определена кадастровая стоимость земельного участка? Эта дата не содержится в открытом доступе, и узнать ее можно через адвокатский запрос или запрос суда, а также иного официального органа.

**ЕСЛИ СПОР УДАТСЯ ВЫИГРАТЬ**

В постановлении Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 28.06.2011 № 913/11 указано, что установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием, чтобы обязать

орган кадастрового учета внести такую стоимость в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта. При этом пересмотр кадастровой стоимости за период, предшествующий рассмотрению спора, невозможен.

Таким образом, новая кадастровая стоимость будет исчисляться с момента вступления в силу судебного акта. Соответственно с этой даты собственник будет уплачивать налоги исходя из новой кадастровой стоимости, а за весь предыдущий период - исходя из предыдущей кадастровой стоимости.

## **Жители МО смогут при помощи "калькулятора" рассчитать сумму земельного налога**

Дата публикации: 12.05.2015

Источник: ИнтерФакс

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.interfax.ru/realty/realtyinf.asp?id=441172&sec=1461>

Министерство имущественных отношений Московской области запустило сервис по расчету земельного налога на интернет-портале, посвященном вопросам кадастровой оценки, сообщает пресс-служба ведомства.

"На сайте министерства имущественных отношений Московской области открылись информационные ресурсы, предназначенные для физических лиц, желающих уточнить кадастровую стоимость своих земельных участков любого назначения (ИЖС, ЛПХ и т.д.) и сумму земельного налога, подлежащую уплате за 2014 год", - говорится в сообщении.

В сообщении отмечается, что в случае, если физическому лицу кадастровая стоимость его земельного участка покажется завышенной и несправедливой, он сможет оспорить ее, обратившись в администрацию или на сайт Минмособлимуущества.

"Второй путь - оставить обращение в "Единой книге жалоб и предложений" по кадастровой оценке земли, размещенной на сайте Минимущества", - сообщает пресс-служба.

Кроме того, на сайте заработал "Налоговый калькулятор", при помощи которого граждане смогут уточнить сумму земельного налога, которую им необходимо будет оплачивать за свои земельные участки за 2014 год.

Ранее сообщалось, что власти работают над созданием на интернет-портале по вопросам кадастровой оценки сервиса по расчету земельного налога. В 2016 году планировалось разработать калькулятор для подсчета налога на объекты недвижимости.

В 2013 г. в Подмосковье была проведена кадастровая оценка земель, ее объектами стали 3,3 млн участков. В результате проведенной переоценки налоговые поступления в муниципальные бюджеты в 2014 г. увеличились на 8 млрд руб. При этом рост средней стоимости участков населенных пунктов и промышленного назначения Подмосковья составил до 45%.

#### **IV. Росреестр**

##### **Клиентов кадастровой палаты уведомят через SMS**

Дата публикации: 10.05.2015

Источник: content-review.com

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.content-review.com/articles/30733/>

По результатам проведенного аукциона «МегаФон» реализует программу SMS-уведомлений клиентов Федеральной кадастровой палаты на территории Пензенской области.

В филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пензенской области начинает работать новая оперативная система SMS-информирования заявителей, реализовывать которую будет компания «МегаФон», одержав победу в аукционе.

«SMS-рассылки занимают лидирующее место при решении задач информирования, ими активно пользуются вузы, школы, коммунальные службы, налоговые органы и другие госструктуры, — говорит директор Пензенского отделения компании «МегаФон» Алексей Брюхачев. — SMS-сообщения стали заменой почтовой рассылки, и их цена намного ниже стоимости письма, а доставка несравнимо быстрее».

Необходимость SMS-оповещений вызвана большим потоком граждан в орган кадастрового учета с заявлениями на учет и регистрацию земельных участков и объектов капитального строительства. Теперь клиент будет уведомляться о готовности документов. Для получения данной услуги заявителю необходимо указать свой номер телефона, на который впоследствии будет получать SMS-сообщения с номером заявки, статусом и датой исполнения.

«В последние годы информационные технологии прочно вошли в нашу жизнь, — комментирует директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пензенской области Денис Бубнов. — Их развитие затронуло и государственный сектор, поэтому запуск системы оповещения очень важен для нас и наших клиентов».

«МегаФон» реализует данную программу на базе услуги «Мобильное информирование», которая позволяет организовывать отправку единичных или групповых сообщений абонентам любых сотовых операторов.

## V. Персоналии

### **Адвокат Олег Сухов: Алгоритм оспаривания кадастровой стоимости земли сельхозназначения**

Дата публикации: 09.05.2015

Источник: agrofoodinfo.com

Место издания: Москва

Ссылка: <http://agrofoodinfo.com/articles/3121/>

Кадастровая стоимость сельскохозяйственных земель имеет огромное значение для аграриев. Именно от стоимости рассчитываются налоговые платежи. О том, можно ли ее уменьшить и как, а также о том, как оптимизировать налоги, рассказывает адвокат Олег Сухов («Юридический центр адвоката Олега Сухова»).

Массовая оценка земель - причина завышения стоимости

Как известно кадастровая цена рассчитывается на основе массовой оценки, во время которой эксперты нередко ошибаются в видах разрешенного использования земли, а также игнорируют конкретные индивидуальные показатели того или иного надела. В результате кадастровая стоимость может существенно превысить рыночную цену, что в свою очередь приведет к резкому повышению налогов. И хотя ставка налога на земли сельхозназначения не может быть больше 0,3%, затраты аграриев существенно возрастут. В этих условиях вопрос оспаривания стоимости земли выходит на первый план.

Надо ли оспаривать кадастровую стоимость или «стоит ли овчинка выделки»

Для начала собираем всю важную информацию. Заходим на сайт Росреестра и набираем адрес страницы <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>.

В левом верхнем углу пишем номер земельного надела. Система тут же покажет его стоимость. Затем берем кадастровый паспорт, свидетельство о праве собственности и отправляемся к оценщику проанализировать необходимость оспаривания. Оценочная организация даст приблизительную рыночную цену земли на дату кадастра с погрешностью от 3% до 10%. Далее выясняем у эксперта стоимость его услуг.

На сегодняшний день тарифы по оценке надела варьируются в зависимости от региона от 15 000 до 60 000 рублей. После этого уточняем, сколько стоят услуги СРО оценщиков при проведении экспертизы этого отчета. Как правило, за экспертизу придется отдать еще 25 000 - 30 000 рублей.

На основе этих данных уже можно решить: надо ли оспаривать оценку или нет. Подсчитать экономию налогов за год очень просто. Достаточно из кадастровой стоимости вычесть рыночную и умножить ее на ставку налога (0,2-0,3). Учитывая, что кадастровая оценка производится не реже чем один раз в пять лет, умножаем уже полученную цифру на 5. Это и будет максимально возможная экономия. Теперь из этой суммы надо вычесть расходы на оценку и экспертизу, а также услуги юриста. Если окончательная цифра имеет положительное значение, то можно смело приступать к процедуре оспаривания.

Собираем документы и готовимся оспаривать цену

В первую очередь выбираем оценщика, который определит реальную стоимость земли. Среди оценочных организаций наблюдается высокая конкуренция, однако не все из них способны подготовить профессиональный отчет. Подобный документ сможет сделать фирма, где трудятся два и более эксперта,

отвечающие всем требованиям закона и застраховавшие ответственность на сумму не менее 5 000 000 рублей, либо ИП, соответствующий тем же требованиям, что и оценщики, находящиеся в штате юридического лица.

Выбрав компанию, необходимо заключить с ней договор, в котором сформулировать задание. Задание должно содержать сведения об оцениваемом наделе, информацию о виде стоимости, дате оценки, а также другие данные, необходимые для отчета.

После окончания оценки следует заказать еще экспертизу отчета в СРО. Саморегулируемая организация должна сделать так называемую нормативно - методическую экспертизу. Поэтому, желательно, уже в договоре с оценщиком указать на его обязанность направить отчет в саморегулируемую организацию и провести с последней все необходимые переговоры.

Когда отчет с экспертизой будут на руках, следует подготовить и другие документы, необходимые для оспаривания. В основном потребуются следующие бумаги:

Справка о стоимости земли в кадастре;

Паспорт участка;

Нотариальные копии свидетельств/договоров, подтверждающие право владельца на его надел;

Документы, доказывающие сомнительность и недостоверность информации, которая использовалась в ходе государственной оценки.

В целом же полный список необходимых бумаг можно уточнить в Федеральном Законе от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Порядок оспаривания кадастровой стоимости

Ст.24.18 Закона № 135-ФЗ предусматривает, что граждане и компании оспаривают стоимость надела в комиссии, либо в суде. При этом физические лица могут сразу обращаться в суд общей юрисдикции. Стоит особо отметить, что заявитель оспаривает стоимость не на дату подачи заявления, а на день ее определения в субъекте РФ.

Рассмотрение споров в комиссии юридическими лицами

Для юридических лиц этап подачи заявления в комиссию является обязательным.

Суд не примет дело, если в материалах не будет сведений об итогах решения комиссии. Установленной формы заявления об оспаривании стоимости не существует. Есть только рекомендуемая, которую можно взять Росреестре.

Прежде всего, представитель юридического лица прикладывает к заявлению документ о кадастровой стоимости. Эта справка должна содержать информацию о недостоверных результатах. Кроме неё заявитель также приобщает к материалам нотариальную копию правоустанавливающего документа на участок. Далее идет отчет независимого оценщика на бумажном и электронном носителях, а также экспертное заключение СРО на данный отчет. Экспертное заключение опять же подается на бумажном и электронном носителях.

Комиссия изучает всю информацию в течение одного месяца со дня поступления. При этом в течение 7 дней с момента получения заявления председатель комиссии извещает орган местного самоуправления, на территории которого находится земля, а также ее собственника о принятии заявления.

По итогам рассмотрения комиссия выносит решение об отклонении заявления, либо об его удовлетворении.

#### Рассмотрение спора в суде

Если комиссия откажет в пересмотре стоимости, то ее решение можно обжаловать в суде. Раньше все кадастровые споры проходили только в арбитраже. Однако Закон № 143-ФЗ от 04.06.2014 года изменил это правило. А с 6 августа 2014 года оспаривание кадастровой стоимости происходит только в судах общей юрисдикции. И не просто в районных или городских, а в областных или судах республик, которые к ним приравнены!

Все заявления об оспаривании стоимости рассматриваются по правилам искового производства. Ответчиком является региональное УФРС (Управление Федеральной службы государственной регистрации, картографии и кадастра).

Срок исковой давности составляет три года, а его течение начинается с того момента, как заинтересованное лицо узнало о нарушении прав. Какой-то установленной формы иска в этом случае нет. Он составляется по правилам, указанным в ГПК РФ. К исковому заявлению прикладываются все вышеперечисленные документы, а также квитанция об оплате государственной пошлины, которые затем направляются в суд.

#### Краткие выводы

Кажущаяся легкость оспаривания стоимости не должна вводить в заблуждение наших читателей. Бремя доказывания несоответствия сведений, внесенных в кадастр, рыночной цене лежит на истце, а потому он должен ответственно подойти к этому процессу. Как показывает практика, большинство отказов в оспаривании стоимости происходит вследствие неудовлетворительной подготовки к ведению дела. Наиболее часто суды отказывают истцу в удовлетворении его требований по причине грубейших ошибок в отчетах независимых оценщиков, а также ввиду неполного пакета документов, приложенных к исковому заявлению.

Поэтому я настоятельно советую читателям, прежде чем идти к оценщику подключить к ведению дела грамотного юриста или адвоката. Это сэкономит время и деньги.