

Оценочная деятельность в информационном поле российских СМИ

За период 04.03.2014-11.03.2014

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

Содержание:

I. Законодательство	3
В Госдуму внесен законопроект о территориальном зонировании земель	3
Президент переписывает арбитражное законодательство	4
Из компетенции арбитражных судов исключат рассмотрение споров об оспаривании кадастровой стоимости	6
II. Оценочная деятельность и саморегулирование оценочной деятельности.....	7
Оценщики и банки должны работать совместно	7
Перспективы оценочной деятельности в России обсудят на международной конференции	8
ТОП-100: Рейтинг самых влиятельных женщин России в области оценки	9
ФСО №1-3 ТРЕБУЮТ ДОРАБОТКИ	10
III. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков.....	12
Земельные участки под стадион к ЧМ по футболу оценили в 1,4 млрд рублей	12
Донских чиновников обязали сдавать дорогие подарки на оценку их стоимости	13
Проведение оценки стало эффективным средством для утверждения рыночной цены участка	14
Как проводится оценка стоимости квартиры при ипотечном кредитовании?	15
IV. Кадастровая Стоимость	17
В Ростове-на-Дону состоялся семинар по оспариванию кадастровой стоимости недвижимости	17
Кадастровая ловушка	18
"Опора России" попросила изменить практику установления кадастровой стоимости земли	19
Глава СПб ГУП "ГУИОН" А.Зленко: "Для бизнеса необходимо закрепить понятные правила актуализации кадастровой стоимости земли и объектов"	20
ВАС просят защитить бизнес от завышенного земельного налога	25
В Утвержден перечень объектов, для которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость	27
Кадастровую стоимость питерской «Галереи» занизили в несколько раз, посчитав ее многоярусной парковкой	28

Под российским бизнесом взорвалась заложенная полгода назад «кадастровая бомба»	29
VI. Росреестр	31
Кадастры борются друг с другом за потребителя	31
Комиссия Управления Росреестра решила кадастровую стоимость не менять	32

I. **Законодательство**

В Госдуму внесен законопроект о территориальном зонировании земель

Дата публикации: 07.03.2014

Источник: imperia-a.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.imperia-a.ru/news/id/5750>

4 марта 2014 года в Госдуму внесен законопроект, предусматривающий переход от деления земель на категории к территориальному зонированию, разработанный Министерством экономического развития.

В настоящее время одним из основных принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Деление земель на категории как основание определения их правового режима имеет ряд недостатков, считают в Минэкономразвития. К тому же, различие между категориями земель постепенно сокращается, в связи с чем необходимость деления земель на категории при наличии института разрешённого использования земельных участков утрачивает свой смысл.

Законопроектом предлагается:

- исключить из действующего законодательства понятие «категория земель» и, соответственно, процедуру перевода и отнесения земель и земельных участков к определённой категории, сохранив при этом процедуру установления в правилах землепользования и застройки территориальных зон;
- предусмотреть иную процедуру установления и изменения границ территориальных зон, определить их виды, состав, содержание;
- установить порядок определения видов разрешённого использования земельных участков как в соответствии с регламентами использования территории, так и в случаях, когда на отдельные виды территорий их действие не распространяется (или они не устанавливаются);
- усилить гарантии сохранения и защиты особо ценных сельскохозяйственных земель, в том числе путём установления в отношении территориальных зон сельскохозяйственного назначения сельскохозяйственных регламентов, определения критериев отнесения к особо ценным сельскохозяйственным землям и особого порядка изменения границ таких земель.

Деление земель на категории будет отменено при условии завершения разработки и утверждения документов территориального зонирования, определяющих разрешённое использование земельных участков на всей территории РФ.

Президент переписывает арбитражное законодательство

Дата публикации: 11.03.2014

Источник: ppt.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://ppt.ru/news/125321>

Споры, касающиеся рекламы, конкуренции, страховых взносов, кадастровой стоимости бизнесмены вскоре будут решать в судах общей юрисдикции — верховных судах республик, краевых, областных судах, судах городов федерального значения и так далее. Государственной Думе предстоит рассмотреть 4 законопроекта, внесенных главой государства. Документы затрагивают АПК РФ, закон об арбитражных судах, Налоговый кодекс и другие правовые акты. Преобразования напрямую связаны с объединением ВАС и ВС РФ.

Законопроект об изменениях в Арбитражный процессуальный кодекс перераспределяет полномочия Высшего Арбитражного Суда, его Президиума и Пленума. Инстанции ликвидируются, а их обязанности переходят к Верховному Суду, его Пленуму и Президиуму. В новой версии кодекса появятся положения, которые регламентируют кассационное и надзорное производство в Верховном Суде. Ряд норм АПК РФ утратит силу. В частности, они касаются производства в суде надзорной инстанции, которой служил ВАС. Дела об оспаривании нормативных правовых актов больше не будут подведомственны арбитражным судам.

Последний факт нашел отражение и во втором законопроекте. Исправлен целый ряд законов, в числе которых — «О рекламе», «О защите конкуренции», «О страховых взносах». Они прямо предусматривали рассмотрение подобных дел арбитражными судами. Эти суды не будут заниматься и тяжбами об оспаривании кадастровой стоимости. Споры решат суды общей юрисдикции — верховные суды республик, краевые, областные суды, суды городов федерального значения и так далее. Коррективы ожидают ГПК РФ и закон «Об оценочной деятельности». Еще один кодекс — КоАП РФ — тоже пополнят новые положения. Сайт Кремля указывает на грядущие новшества:

...в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях вносятся изменения, касающиеся процедуры пересмотра Верховным Судом Российской Федерации вступивших в законную силу решений арбитражных судов по делам об административных правонарушениях, что связано с отнесением к компетенции Верховного Суда Российской Федерации рассмотрения дел, которые ранее рассматривались Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации. При внесении изменений в названный Кодекс также учитывалось, что указанные решения могут быть пересмотрены Верховным Судом Российской Федерации не только в порядке надзора, как это предусмотрено в настоящее время Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Третий законопроект касается закона «Об арбитражных судах в РФ». Речь также идет о передаче полномочий от ВАС РФ к ВС РФ. Помимо этого, уточняется серия вопросов, связанных с местом пребывания арбитражных судов, численностью судей, порядком формирования президиумов арбитражных судов и т.п. В новой редакции нормы будут соответствовать положениям закона «О судах общей юрисдикции в Российской Федерации».

Особо отметим, что документ сохраняет в силе разъяснения Пленума ВАС РФ по вопросам судебной практики. Ранее созданные в структуре арбитражных судов судебные коллегии продолжат работу. Это относится и к постоянным судебным присутствиям, и к президиумам арбитражных судов.

Наконец, четвертый правовой акт адаптирует к изменениям законодательства статью 105 и главу 25.3 НК РФ. Эта статья посвящена рассмотрению дел и исполнению решений о взыскании налоговых санкций. Глава же регулирует вопросы, связанные с уплатой госпошлины. Новый закон устанавливает размер пошлины при оспаривании актов президента, правительства, федеральных органов власти, Генпрокуратуры, ПФР, ФСС и т.д. Подобные дела будет рассматривать Верховный Суд. Пошлина составит 200 рублей для граждан и 3000 рублей — для юридических лиц. В законопроекте также говорится об особенностях уплаты госпошлины при обращении в суды разного уровня и к мировым судьям. Уточняется и порядок освобождения от этого сбора.

Отметим, еще в начале февраля президент подписал Закон РФ о поправке к Конституции РФ от 05.02.2014 N 2-ФКЗ "О Верховном Суде Российской Федерации и прокуратуре Российской Федерации". Мы уже писали о подробностях происходящей судебной реформы. Напомним, единый Верховный Суд России будет состоять из 170 судей, отобранных 27 членами Специальной квалификационной коллегии. В нее войдут по одному представителю от президента, Общественной палаты РФ и общероссийских объединений юристов. Остальные 24 члена коллегии избираются советами судей субъектов РФ - по три от каждого. В составе Верховного Суда появятся новые судебные коллегии - по экономическим спорам, по делам военнослужащих и дисциплинарная. Располагаться единое судебное ведомство будет в Санкт-Петербурге. О роли ВС РФ говорится в Федеральном конституционном законе от 31.12.1996 N 1-ФКЗ "О судебной системе Российской Федерации".

Мы также сообщали, что в Совет Федерации поступил из Госдумы пакет законопроектов, связанных с реализацией судебной реформы. Появление документов продиктовано состоявшимся объединением двух высших судов: Верховного и Высшего арбитражного.

Чтобы законопроекты стали законами, их должно одобрить Федеральное Собрание и подписать - Президент РФ, после чего документы должны быть официально опубликованы. Федеральные законы вступают в силу по истечении десяти дней после официального опубликования, если самими законами не установлен другой порядок. Разобраться в тонкостях поможет консалтинговая компания «Беспалов и партнёры».

Из компетенции арбитражных судов исключат рассмотрение споров об оспаривании кадастровой стоимости

Дата публикации: 11.03.2014

Источник: imperia-a.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.imperia-a.ru/news/id/5758>

Президент внёс в Государственную Думу проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с изменением подведомственности некоторых категорий дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами».

В пояснительной записке говорится, что проект федерального закона предусматривает исключение из компетенции арбитражных судов дел по рассмотрению споров об оспаривании кадастровой стоимости и отнесение рассмотрения дел указанной категории к компетенции судов общей юрисдикции - верховных судов республик, краевых, областных судов, судов городов федерального значения, судов автономных округов. В этих целях соответствующие изменения будут внесены в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

II. Оценочная деятельность и саморегулирование оценочной деятельности

Оценщики и банки должны работать совместно

Дата публикации: 07.03.2014

Источник: bankir.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://bankir.ru/novosti/s/otsenshchiki-i-banki-dolzhny-rabotat-sovmestno-10069540/>

Это позволит добиться эффекта синергии.

О взаимодействии банков и оценочных компаний в интервью Bankir.Ru рассказала проректор Финансового университета при Правительстве РФ Марина Федотова. " В течение последних лет большинство крупных банков создали у себя залоговые службы. Мелкие, средние банки таких служб не имеют и более активно пользуются услугами независимых оценщиков. Хотя и крупнейшие кредитные организации – ВТБ, Сбербанк, Банк Москвы, Россельхозбанк, имеющие залоговые службы, – работают с независимыми оценщиками. Наверное, в идеале должна появиться система, когда собственная залоговая служба банков будет дополнена работой сторонних оценочных компаний", - отмечает эксперт.

Оценщик дает дополнительный внешний контроль внутренних решений, считает Марина Федорова. "Благодаря отчетам оценщиков банк может увидеть новые инструменты оценки, новый взгляд на тот или иной оцениваемый актив", - полагает она.

Перспективы оценочной деятельности в России обсудят на международной конференции

Дата публикации: 11.03.2014

Источник: imperia-a.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.imperia-a.ru/news/id/5756>

Международная организация экспертов RICS Russia & CIS 25 марта проводит в Москве международную конференцию «Доходность и риски инвестиций в недвижимость - теория, практика и будущие ожидания рынка». Конференция пройдет в формате лекций, дискуссий и case-study.

Среди ключевых вопросов конференции - анализ состояния и перспективы оценочной деятельности в России, а также роль оценки в развитии инвестиционной привлекательности российского рынка.

ТОП-100: Рейтинг самых влиятельных женщин России в области оценки

Дата публикации: 11.03.2014

Источник: imperia-a.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.imperia-a.ru/news/id/5755>

В преддверии Международного женского дня Профсоюз в пятый раз решил выяснить, кто они - самые известные и влиятельные представительницы прекрасного пола в области Российской оценки? Ну а кому же это лучше знать, как не мужчинам?

Профсоюз представил ТОП-100 - Рейтинг самых влиятельных женщин России в области оценки.

[скачать .pdf](#)

ФСО №1-3 ТРЕБУЮТ ДОРАБОТКИ

Дата публикации: 07.03.2014

Источник: ncva.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.ncva.ru/news/18249/>

28 февраля в Исполнительной дирекции НСОД состоялось совещание, в ходе которого начато формирование Рабочей группы по внесению изменений в ФСО №1-3, а также определены первоочередные направления деятельности Рабочей группы.

В Исполнительной дирекции НСОД состоялось установочное совещание инициативной Рабочей группы по внесению изменений в ФСО №1-3. В мероприятии приняло участие свыше 35 человек, в том числе, председатели Экспертных советов трех СРОО (АРМО, ДСО, ЭС). Более 25 человек приняли участие в дистанционном режиме.

Принято решение на следующем заседании сформировать состав Рабочей группы для чего:

- обратиться во все СРОО с предложением направить своего официального представителя в состав Рабочей группы;
- разместить на профильных оценочных сайтах приглашение войти в состав Рабочей группы.

За основу принят регламент Рабочей группы, который будет уточнен по результатам формирования ее состава. Все заседания Рабочей группы будут транслироваться в режиме он-лайн. Предложения, поступающие от дистанционных участников – будут обобщаться и анализироваться.

По результатам обсуждения поступивших предложений участники совещания признали целесообразным в первую очередь проработать следующие направления внесения изменений в ФСО №1-3 (критерий отбора – актуальность для большинства Оценщиков).

1. Введение понятия «справедливая стоимость», анализ целесообразности введения других видов стоимостей. Системный анализ законодательства РФ на предмет уточнения определения «рыночной стоимости».
2. Анализ целесообразности прямого указания на возможность представления результатов оценки в виде интервала.
3. Удаление (корректировка) положений п. 8 ФСО №3 («Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.»).
4. Анализ целесообразности конкретизации п. 19 ФСО №1 в части устранения неоднозначного толкования фразы «Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки».
5. Уточнение п.п. «ж» п. 17 ФСО №1 (что понимается под «сроком проведения оценки»).
6. Конкретизация п.10 ФСО-3: встречаются дискуссии о том, что считать достаточным подтверждением, а что нет, требование об авторстве и дате относится только к ссылкам на источники или и к копиям материалов.

Желающие войти в состав Рабочей группы могут направить свои анкеты на почту imo@srosovet.ru. В анкете акцент следует сделать на опыт выполнения работ по оценке, а также участия в подготовке нормативных и правовых документов, а также методических материалов различного уровня.

Прочие материалы по теме:

- 1) протокол Совещания от 28.02.2014 г.;
- 2) видеозапись заседания;
- 3) мнения и предложения участников заседания, принимавших участие в дистанционном режиме.

III. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков.

Земельные участки под стадион к ЧМ по футболу оценили в 1,4 млрд рублей

Дата публикации: 05.03.2014

Источник: imperia-a.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.imperia-a.ru/news/id/5745>

Нижегородские власти начали процедуру выкупа земельных участков и объектов недвижимости на месте строительства стадиона к чемпионату мира по футболу 2018 года. Согласно отчету оценщика, готовившего обоснования для областных властей, на освобождение территории от прав третьих лиц планируется затратить в общей сложности около 1,377 млрд рублей.

Некоторые депутаты законодательного собрания усомнились в цифрах консалтингового отчета и методике оценки предварительных затрат. По словам министра Александра Макарова, задача консалтингового отчета в определении общей ориентировочной стоимости, а по каждому выкупаемому объекту проводится отдельная оценка рыночной стоимости.

Первый объект на месте будущего строительства уже выкуплен. Еще трем организациям направлены проекты соглашений о выкупе объектов недвижимости, но ответа от них еще не поступило.

Как сообщается в газете «Коммерсант», не все предприниматели считают выкупную цену справедливой, и вероятно, могут обратиться с исками в суды, оспаривая оценку своих объектов. В мингосимущества области уповают на упрощенную процедуру изъятия земельных участков под стадион: если собственник в течение трех месяцев не соглашается с предложением выкупа, региональные власти намерены обращаться в суд с исками об изъятии земельных участков и объектов для федеральных нужд.

Донских чиновников обязали сдавать дорогие подарки на оценку их стоимости

Дата публикации: 06.03.2014

Источник: imperia-a.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.imperia-a.ru/news/id/5749>

Правительство Ростовской области приняло постановление, согласно которому чиновники обязаны уведомить о получении подарков, сообщает управление внутренней политики и информации.

Во всех исполнительных органах власти Ростовской области создаются комиссии, которые будут проводить оценку стоимости подарков, получаемых чиновниками при командировках или официальных торжествах. Если стоимость подарка меньше трех тысяч рублей, он возвращается чиновнику, если больше - помещается на ответственное хранение. Изъятые подарки чиновники смогут выкупить. Для этого им придется написать заявление на имя губернатора.

Напомним, сдавать дорогие подарки государству чиновников обязало федеральное правительство. Соответствующее постановление было принято в январе 2014 года.

Проведение оценки стало эффективным средством для утверждения рыночной цены участка

Дата публикации: 07.03.2014

Источник: taxpravo.ru

Место издания: Москва

Ссылка: http://taxpravo.ru/novosti/statya-348711-provedenie_otsenki_stalo_effektivnyim_sredstvom_dlya_utverjdeniya_ryinochnoy_tseny_uchastka

ВАС РФ признал, что суды были правы в своих выводах

Обществу «Мостостроительный трест № 6» удалось установить рыночную стоимость, пересмотреть итоги проведенной кадастровой оценки принадлежащего ему земельного участка, утвержденной постановлением правительства Вологодской области от 30.12.2009 г. № 2154. Учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» пыталось оспорить решение судов в кассационном порядке.

П. 3 ст. 66 ЗК РФ прямо установлено, что в случае определения рыночной стоимости земельного участка, кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Как видно из материалов дела, в них содержится отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка № 12-Р/65, который сделан оценщиком и представлен в суд. Он составлен по всем правилам, не противоречит законодательству об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Интересы заявителя (собственника) могут быть защищены в рамках искового производства, что и подтверждено в ходе разбирательства. ВАС РФ не стал передавать дело в Президиум. Определение ВАС РФ от 25.02.2014 г. № ВАС-1389/14

Как проводится оценка стоимости квартиры при ипотечном кредитовании?

Дата публикации: 07.03.2014

Источник: bankist.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.bankist.ru/article/060314/2129/>

Мечтаете о собственной квартире? Удалось найти подходящий вариант займа, и цена устраивает, да, и кредитор готов с вами сотрудничать? Не спешите преждевременно радоваться. Цена, озвученная продавцом и цена, которую предоставит вам банк, могут быть разными. Причем цена продавца для банка не аргумент, ни одно финучреждение не рискнет оформить вам ипотеку, минуя процесс экспертной оценки недвижимости. Именно она и определит фигурирующую в документах «цифру кредита».

Кто оценивает?

Прежде всего, оценка стоимости квартиры для вас будет фактором, определяющим сумму займа. Проводить эту процедуру будет независимая оценочная компания, услуги которой вы оплатите из своего кармана. Изначально такая оценка нужна кредитору – финучреждение перед выдачей займа захочет убедиться, что одалживаемые деньги оно сможет вернуть при любых обстоятельствах. Именно приобретаемая квартира и станет гарантией возвратности. При этом банку нужна уверенность, что денег от реализации недвижимости будет достаточно, чтобы «перекрыть» расходы по кредиту в случае его невозврата – как раз с этой целью и проводится оценка недвижимости.

К тому же, если цена, запрошенная продавцом, будет выше стоимости которую озвучит оценщик, вам придется либо самостоятельно оплачивать разницу, либо искать другую квартиру.

Чтобы быть уверенными в надежности сделки и получении достоверного оценочного отчета, практически у каждого банка есть свой партнер-оценщик, услугами которого вам придется воспользоваться. Возможно, вам удастся найти компанию, которая смогла бы провести подобную оценку по более низкой стоимости, но, чаще всего, банки не соглашаются на такую оценку и считают ее не легитимной.

Оценщик проводит полный анализ жилья, и по итогам вы получаете отчет, в котором будет указана его рыночная стоимость. При этом следует ожидать, что стоимость, определенная оценщиками, в сравнении с реальной рыночной ценой на квартиру будет занижена. Такие «хитрости банка» обоснованы вероятностью, что вы окажетесь неплатежеспособным заемщиком, и кредитору для возврата своих средств придется продавать залог, который за время пользования кредитом может потерять в своей цене. Соответственно, кредитор намеренно пытается выдать вам меньше денег, чем на самом деле стоит ваш залог, тем самым обеспечивая себе небольшой «запас» ликвидности.

Как проводится оценка стоимости квартиры?

В процессе проведения оценки специалисты определяют две стоимости – рыночную и ликвидационную. То есть ту, при которой ваша недвижимость может быть продана на обычных условиях продажи, и ту, которая подразумевает реализацию в короткие сроки. Сегодня финансовые организации ориентируются на стоимость при «быстрой реализации» – это позволяет им снизить риски, так как разница в сравнении с рыночной ценой может отличаться в меньшую сторону процентов на 20, а то и больше.

Процедуру оценки можно разделить на несколько этапов. На первом этапе вы составите соответствующую заявку на оценку и соберете все необходимые для этого документы: свидетельство, подтверждающее право собственности, документы из БТИ, экспликацию (точные размеры комнаты). На втором – оценщики свяжутся с вами, чтобы договориться о непосредственном выезде специалиста на место. Уже будучи в квартире, эксперт сделает снимки, посмотрит на состояние квартиры, проверит ее соответствие плану БТИ.

Стоит учесть и прочие нюансы. Например, если дом, в котором вы собираетесь купить квартиру, возведен до 1960 года, к остальным документам нужно будет добавить и справку о типе его перекрытия. При покупке квартиры в здании, которое строилось до 1970 года, оценщику потребуются принести справку о том, что дом в ближайшее время не будут сносить или реконструировать.

После осмотра квартиры, оценщик приступит к составлению итогового отчета. После чего вы, забрав два экземпляра отчета в офисе оценщика, должны будете предоставить в банк один экземпляр отчета и квитанцию об оплате услуг оценщика.

IV. Кадастровая Стоимость

В Ростове-на-Дону состоялся семинар по оспариванию кадастровой стоимости недвижимости

Дата публикации: 05.03.2014

Источник: imperia-a.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.imperia-a.ru/news/id/5747>

В Ростове-на-Дону состоялся семинар «Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости. Порядок и практика оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости».

В семинаре приняли участие 45 практикующих оценщиков Юга России, являющиеся членами саморегулируемых организаций оценщиков «МСО», «РОО», «СМАО», «АРМО», представители от НСОД в комиссиях Ростовской области, Краснодарского и Ставропольского края.

Как сообщается на сайте СРО НП «МСО», на семинаре были рассмотрены актуальные вопросы оценочной деятельности, высказаны взаимные пожелания и рекомендации, направленные на защиту интересов всех участников рынка оценочных услуг. Были рассмотрены вопросы совершенствования оценочной деятельности в свете Дорожной карты (распоряжение Правительства РФ № 1744 от 26.09.2013 г) и оспаривания кадастровой стоимости земельных участков в комиссии и арбитражном суде Московской и Ростовской областях, Краснодарского и Ставропольского края.

Кадастровая ловушка

Дата публикации: 05.03.2014

Источник: vedomosti.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.vedomosti.ru/newspaper/article/636821/kadastrovaya-lovushka>

Бизнес несет потери из-за кадастровой оценки земли. Даже оспорив ее, предпринимателям не удастся снизить расходы: прежняя оценка не пересматривается, а потом вводится новая, выше прежней

Кадастровая оценка земли, особенно в Москве, часто оказывается значительно выше ее рыночной стоимости, жалуется президент «Опоры России» Александр Бречалов в письме председателю Высшего арбитражного суда (ВАС) Антону Иванову (копия есть у «Ведомостей»).

Это увеличивает расходы предпринимателей: стоимость аренды земли в Москве рассчитывается как процент от кадастровой стоимости участка — от 0,01 до 1,5%. Бизнес оспаривает оценку в суде, но дела рассматриваются по нескольку месяцев, пишет Бречалов, а изменения в кадастр вносятся только с момента вступления решения суда в силу: иногда на это уходит более года. Обратной силы судебные решения не имеют, отмечает он, а со следующего года кадастровая стоимость обновляется — Москва пересматривает базу ежегодно.

Предприниматели лишены возможности снизить плату за землю до адекватных размеров, резюмирует Бречалов и просит Иванова рассмотреть «варианты решения непростой проблемы». Из-за завышенной арендной платы на грани закрытия оказываются автосервисы, торговые павильоны, складской бизнес, автомойки, АЗС, предприятия общепита и парковки, перечисляет член президиума «Опоры России» Алексей Небольсин: работу могут приостановить несколько тысяч предприятий.

Серьезной проблемы нет, уверен представитель департамента имущества Москвы: в 2013 г. была проведена кадастровая оценка 306 000 участков, а департамент получил менее 250 исков об оспаривании стоимости, большинство не удовлетворены.

У «Опоры России» другие данные. За шесть месяцев 2013 г. было подано 104 иска, к октябрю — около 300, к началу февраля 2014 г. — уже 640, ссылается на данные ВАС Небольсин: сейчас их число приближается к 1000. Недовольных даже больше, рассказывает он, многие не хотят нести судебные издержки и ждут, как решится вопрос «у соседа».

Проблема выходит на первый план, признает главный консультант управления частного права ВАС Елена Поветкина: формально закон позволяет добиваться справедливой рыночной оценки, но из-за перехода многих регионов к ежегодной переоценке «эти усилия зачастую оказываются тщетными».

Можно оспорить массовую оценку в досудебном порядке, отмечает представитель Минэкономразвития, через комиссию при Росреестре. В ее составе в основном чиновники Росреестра и муниципалитета, скептически настроен управляющий партнер «Инвест проекта» Сергей Шешков.

Кадастровую стоимость нельзя устанавливать задним числом, считает федеральный чиновник, если ее постоянно менять, то невозможно будет спрогнозировать доходы бюджета. Предприниматели чаще злоупотребляют системой, чем страдают от нее, сетует он: «Создан целый бизнес — оценщику заказывают заниженную оценку, суд признает ее кадастровой, в результате занижается налогооблагаемая база» (см. врез).

Причина — заложенный в законе подход к организации кадастровой оценки, считает Поветкина: муниципалитету дешевле провести новую, чем оспаривать ее результаты в суде. Толкованием законов проблему не решить, заключает она, их нужно менять. Проблема в системе массовой оценки, говорит Шешков, она не позволяет рассматривать каждый объект индивидуально. На землю влияет много факторов, отмечает он: месторасположение, подъездные пути, близость к метро, к магистралям — каждый может изменить стоимость на 1-10%.

"Опора России" попросила изменить практику установления кадастровой стоимости земли

Дата публикации: 07.03.2014

Источник: itar-tass.com

Место издания: Москва

Ссылка: <http://itar-tass.com/ekonomika/1027528>

Общественная организация малого и среднего предпринимательства "Опора России" направила письмо в Высший арбитражный суд (ВАС) с просьбой пересмотреть судебную практику по снижению кадастровой стоимости земельных участков, исходя из которой считается земельный налог. Об этом в пятницу сообщает газета "Известия".

В документе отмечается, что сейчас бизнес фактически лишен возможности уменьшить плату за принадлежащую ему землю.

Кадастровая стоимость земли устанавливается местными органами властями, и подчас в разы превышает рыночную. Субъекты РФ таким образом решают проблему пополнения бюджета, однако на бизнес ложится излишняя налоговая нагрузка. С целью ее снижения предприятия обращаются в суд, требуя установить кадастровую стоимость земли на уровне рыночной.

Однако если арбитражные суды удовлетворяют иски, изменения в кадастр вносятся только с момента вступления решения в силу. При этом дела рассматриваются по несколько месяцев, а власти к этому моменту могут утвердить новые результаты кадастровой оценки и их вновь придется оспаривать.

"В данном случае целесообразность обращения в суд вообще ставится под сомнение, — отмечает в письме президент "Опоры России" Александр Бречалов. — В результате предприниматели фактически остались без возможности отстаивать свои законные права в суде".

В то же время, указано в обращении, законом об оценочной деятельности предусмотрено, что изменения кадастровой стоимости должны фиксироваться с той даты, с которой она установлена.

Глава СПб ГУП "ГУИОН" А.Зленко: "Для бизнеса необходимо закрепить понятные правила актуализации кадастровой стоимости земли и объектов"

Дата публикации: 07.03.2014

Источник: interfax-russia.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.interfax-russia.ru/NorthWest/exclusives.asp?id=479396>

Федеральное законодательство РФ с 2013 года не предусматривает регулирование вопросов технической инвентаризации для владельцев зданий, сооружений и других объектов на территории страны, и в настоящее время инвентаризация не является обязательной при вводе объекта в эксплуатацию или изменении его характеристик. При этом к предприятиям, оказывающим эти услуги, по-прежнему обращается много заказчиков, которым необходимо получить актуальные характеристики объекта недвижимости для дальнейшего проведения сделок. О том, как проводится инвентаризация объектов недвижимости в Петербурге, какие изменения произошли в данной процедуре и какие новые направления оценки развиваются в городе, в интервью агентству "Интерфакс Северо-Запад" рассказал генеральный директор Санкт-Петербургского ГУП "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" (ГУИОН) Александр Зленко.

- Александр Александрович, ГУИОН проводит инвентаризацию крупных транспортных объектов, в частности, в конце прошлого года завершилась техническая инспекция нового терминала "Пулково", что позволило ввести сооружение в эксплуатацию. Инвентаризацию каких крупных объектов транспорта проводит управление в настоящее время, когда планируется завершение?

- Для нашего предприятия техническая инвентаризация - крупнейший вид работ по объему выручки. Но с учетом изменений в законодательстве и формирования новых рынков сегодня ГУИОН - это не только инвентаризация и оценка, но и кадастровые работы. На рынок кадастровых работ наше предприятие вышло в прошлом году. Сам рынок очень молодой, находящийся в стадии формирования. В начале прошлого года мы уже понимали, что доходы от технической инвентаризации в силу ее необязательности могут сократиться, поэтому кадастровые работы стали новым для нас направлением, где мы имели серьезные предпосылки для развития уже до выхода на рынок. К тому же для оперативной и более качественной работы мы приняли решение о создании собственной системы спутниковых станций, позволяющей определять координаты объектов недвижимости. Такие станции разместились по окраинам города - в Сестрорецке, Пушкине и Ломоносове, а также в центре - на улице Белинского. Радиус действия каждой станции составляет порядка 30 км, что позволяет нам работать не только в Петербурге, но и пригородных районах Ленобласти. В результате кадастровые инженеры с помощью геодезического оборудования, принимающего сигналы от станций, увеличили свою производительность в 5 раз, а также получили возможность определять координаты с точностью в идеальных условиях до 2 см.

Пример нового терминала "Пулково" был интересен нам в части работ по первичной инвентаризации. Кадастровые работы для дальнейшей постановки объектов терминала на учет мы не осуществляли. С другой стороны, можно взять историю Комплекса защитных сооружений - петербургской дамбы. В 2011-2012 годах мы проводили инвентаризацию всех объектов, которые входят в комплекс. В 2013 году управляющая компания дамбы уже обратилась к нам с заказом на кадастровые работы. При этом мы не только проводим эти работы, но и ставим в дальнейшем объекты на кадастровый учет. Например, сейчас подаем документы для постановки на учет Судходного канала, входящего в состав комплекса. Весной планируем завершить постановку остальных объектов КЗС. Также у нас есть заказы на техническую инвентаризацию и кадастровые работы одновременно. Например, "Силовые машины" с новым производственным комплексом в поселке Металлострой или управляющая компания административно-деловым комплексом "Невская ратуша".

- У предприятия по-прежнему действуют филиалы в каждом районе города? На чем они в основном специализируются, как изменилась их деятельность?

- Основное изменение, которое коснулось наших филиалов - Проектно-инвентаризационных бюро (ПИБ), связано с учетом объектов недвижимости. Эту функцию вместе с имевшейся у нас информацией

обо всех объектах мы передали в Кадастровую палату по Санкт-Петербургу в конце 2012 года. Для филиалов прошлый год был переходным - рынок кадастровых работ приходил на смену технической инвентаризации. Основным документом для постановки объектов на кадастровый учет и регистрации права собственности стал технический план, заменивший в этой роли технический паспорт. В прошлом году филиалы выдали более 50 тыс. технических паспортов на квартиры. Несмотря на отсутствие законодательной необходимости для этого документа при регистрации и учете недвижимости, жители продолжают его заказывать. В основном для оформления сделок, ипотеки, вступления в наследство, расчета коммунальных платежей, согласования перепланировок. Технический паспорт обладает большим набором характеристик, чем технический план, который сейчас требуется для постановки объекта (здания, квартиры или нежилого помещения) на учет. В техпаспорте мы предоставляем данные, которые дают уверенность в проведении прозрачных сделок с недвижимостью. За прошлый год выросло число выданных филиалами документов на гаражи - более 11 тыс. Мы это связываем, в том числе, с тем, что город стал выплачивать компенсации за снесенные гаражные объекты. Для получения этих средств жители должны предоставить в пакете документов удостоверение на гараж, которое как раз выдают ПИБы.

- Какие основные конкуренты у ГУИОН есть на рынке?

- Так как у нашего предприятия есть несколько ключевых направлений бизнеса, то, соответственно, на каждом рынке у нас свои конкуренты. Например, рынок технической инвентаризации. Здесь мы конкурируем с государственными предприятиями, аккредитованными при Росреестре, - филиал ГУП "Леноблинвентаризация" Ломоносовское БТИ и ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ". На рынке кадастровых работ я уже отмечал, что борьба за клиента идет среди кадастровых инженеров, которые предоставляют свои услуги как в качестве физлиц, так и в структуре отдельных компаний.

Направление оценки - здесь в Петербурге за 20 лет сложилось несколько крупных и опытных игроков. ГУИОН позиционировался как оценщик государственной недвижимости, но за последнее время ввиду оспаривания со стороны УФАС некоторых законодательных актов правительства Петербурга, мы уже не обладаем подобным исключительным правом. Кроме того, мы развиваем оценочное направление не только применимо к госсобственности. Например, оцениваем для коммерческих структур нежилые помещения, здания, участки, для жителей квартиры при ипотечном кредитовании, открыли услугу по оценке стоимости акций. На всех этих рынках мы можем назвать более десятка крупных игроков, к тому же оценщики из других регионов также пытаются выйти в Петербург. Еще один рынок с серьезной конкуренцией - это проектирование (перепланировки). Практически каждое направление, в котором наше предприятие развивает свою деятельность, характеризуется высокой конкуренцией.

- Предприятие участвовало в оценке помещений, которые город планировал продать малому и среднему бизнесу в 2013-2015 годах. Летом 2013 года говорилось об оценке 3238 помещений. Есть ли информация, сколько помещений из этого числа были в итоге реализованы, по какой цене? Проводилась ли с тех пор оценка других помещений для продажи их предпринимателям? Если да, то сколько еще помещений было оценено, какова их стоимость?

- Да, с 2008 года мы оценивали помещения, которые предприниматели намеревались приватизировать у города в рамках федерального закона о выкупе. За 5 лет оценщики ГУИОН определили стоимость порядка 3,6 тыс. таких объектов.

Если говорить о прошлом годе, то для целей выкупа арендаторами мы оценили 530 встроенных помещений. Средняя стоимость 1 кв. м в 2013 году составила порядка 79,6 тыс. рублей, а средняя площадь помещения - 178 кв. м. Выросло качество оцениваемых помещений, что частично повлияло и на стоимость этих объектов. Кроме того, увеличение цены произошло за счет других факторов, в том числе инфляции.

Как известно, в прошлом году произошли изменения в федеральном законодательстве о выкупе, были сняты некоторые ограничения, что должно было повлиять на количество приватизируемых объектов. Но вторая половина года не показала бурного роста интереса арендаторов к выкупу. Во многом мы это связываем с тем, что основное летнее изменение (о разрешении выкупа помещений, находящихся

на основных магистралях) стало действовать в Петербурге с 26 декабря 2013 года. По нашей информации, уже в январе город получил рекордное количество заявок для одного месяца за все время действия закона о выкупе.

- Недавно кассационная судебная инстанция поддержала выводы петербургского УФАС о том, что в городе нарушается закон о конкуренции при выборе оценщика приватизируемого имущества...

- Да, это еще одно прошлогоднее изменение - новый порядок определения организации, которая проводит оценку выкупаемых помещений. Теперь комитет по управлению городским имуществом выбирает оценочную компанию через конкурсные процедуры, тогда как раньше эта функция была закреплена исключительно за ГУИОН. Первый конкурс уже прошел, по его результатам мы заключили контракт с комитетом на услуги по оценке объектов до конца 2014 года. Для нас победа в этом конкурсе - это, в первую очередь, вопрос имиджа и престижа.

- Ранее сообщалось, что в 2013 году петербургские компании, несогласные с новой кадастровой оценкой земли, на которых расположены их предприятия, могут подать 300-500 исков на обжалование стоимости. Сколько в итоге было подано исков, какие из них самые крупные? Сколько дел удалось урегулировать мировым соглашением, сколько ГУИОН выиграл?

- Ожидания оказались выше реальных показателей в 2-3 раза. По итогам прошлого года суд первой инстанции привлек ГУИОН в качестве третьего лица к 130 делам об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков. Если вспомнить, что мы оценили порядка 117 тыс. участков, то доля недовольных кадастровой стоимостью составила менее 1%.

Прогноз о 300-500 исках был дан в середине года, когда к нам еженедельно приходило в среднем от 10 до 20 новых дел. Но уже осенью число обращений в суд уменьшилось, а к концу года они практически прекратились. Во многом мы это связываем с тем, что потенциальные истцы увидели первые результаты оспаривания кадастровой стоимости, которые в большинстве случаев складывались не в пользу компаний. На середину февраля этого года в 58 делах, где ГУИОН выступает в качестве третьего лица, суд принял сторону города, а 7 компаний и вовсе отказались от исков. Еще 41 процесс завершился мировым соглашением. Только в 15 делах истцам удалось установить новую кадастровую стоимость. Но по большинству из них город подал апелляции.

Сейчас уже можно сказать, что практика Петербурга в данном вопросе существенно отличается от практики других регионов. По нашим данным, в целом по России порядка 70% дел об оспаривании кадастровой стоимости земли завершалось в пользу истцов, а стоимость снижалась в некоторых случаях от 2 до 10 раз. Вот недавний пример: цена участка "Красноярского алюминиевого завода" в результате судебных споров была уменьшена в 4 раза. Почему такая разница между Петербургом и другими регионами? Для себя мы нашли следующее объяснение (надеюсь, оно не покажется нескромным): качественная кадастровая оценка плюс привлечение к судебным процессам в качестве третьего лица организации, выполнявшей оценку (ГУИОН), тогда как в большинстве других субъектах федерации этого не было.

Остановлюсь на некоторых тенденциях, которые сложились в ходе судебных процессов. Можно уже с уверенностью сказать, что нам удалось сформировать определенную судебную практику в случаях, когда иски подавали арендаторы земельных участков. Было доказано, что результаты определения кадастровой стоимости не влияют на налоговые права и обязанности по арендным платежам этих компаний. Кроме того, некоторые истцы предоставляли в суде отчеты о рыночной стоимости участков, не соответствующие законодательству об оценочной деятельности. Этот факт устанавливался после проведения назначенной судом экспертизы отчетов со стороны саморегулируемых организаций.

Отдельно, конечно, стоит рассмотреть судебные дела с крупными землевладельцами. В ходе процессов, диалога с другими оценочными компаниями, мы пришли к выводу, что оценка массовым методом (а именно он является основой для определения кадастровой стоимости) крупных земельных участков от 70 га и выше имеет свои особенности. На рынке практически нет объектов-аналогов, позволяющих определить стоимость оцениваемых земель, а значит, кадастровая стоимость таких участков

может иметь погрешность. Именно поэтому многие компании, владеющие крупными участками, обратились в суд. Это автомобильные заводы "Тойота" и "Хендай", "Кировский завод", "ЛОМО", "Звезда", "Императорский фарфоровый завод", ООО "Моргал Инвестментс" и некоторые другие. С большинством из них были заключены мировые соглашения, в среднем новая кадастровая стоимость была снижена на 20% от первоначальной, определенной ГУИОН. Кстати, здесь мы настаивали на необходимости проведения отдельной рыночной оценки перед подписанием мировых соглашений. Из более чем 40 соглашений, по нашей информации, было только два случая, когда заказывался еще один отчет о рыночной стоимости участка. Это истории с автозаводом компании "Хендай" и "Канонерским судоремонтным заводом".

В целом стоит отметить положительные итоги судебных споров о кадастровой стоимости. Несмотря на то, что в оценочном бизнесе усилиями некоторых компаний (в том числе, не из Петербурга) сформировалась новая ниша под лозунгом "снижаем кадастровую стоимость на 50%", можно сказать, что диалог в судах между профессиональными оценщиками дал большой объем практической информации. Мы получили данные об объектах-аналогах, которые нам ранее были не известны, и это уже помогло при проведении новой оценки кадастровой стоимости в 2013 году. Сами оценочные компании сделали для себя необходимые выводы и выступали с практическими рекомендациями по совершенствованию системы определения кадастровой стоимости. Кстати, Петербург направил в Государственную думу предложения по вопросам урегулирования споров о кадастровой стоимости в досудебном порядке. Это как раз один из результатов диалога в оценочном сообществе в ходе судебных процессов.

- Поступали ли подобные иски в 2014 году, есть ли среди них претензии от крупных компаний?

- Нам известно пока о трех исках, поступивших в суд первой инстанции в связи с оспариванием кадастровой стоимости, установленной в прошлом году. Истцами выступили ООО "Транспортная Логистическая "ОСТ", ООО "СКАНИЯ-ПИТЕР" и ЗАО "Производственно-коммерческая фирма "Лентара".

Отдельно можно поговорить о случае с компанией "СКАНИЯ-ПИТЕР" и ее участком на Люботинском проспекте. Изначально компания обратилась в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, которая действует при Управлении Росреестра по Петербургу. Стоимость участка в отчете независимого оценщика, представленная в комиссии, была на 60% меньше кадастровой стоимости участка, утвержденной в 2013 году. Оказалось, что разница между кадастровой и рыночной (определенной оценщиком) стоимостью возникла из-за того, что расчёт производился для разных функций участка. Напомню, кадастровая стоимость определяется для видов разрешенного использования, занесенных в Государственный кадастр недвижимости. В случае "СКАНИЯ-ПИТЕР" это размещение объектов транспорта (предприятий автосервиса). То есть земельный участок с нашей стороны оценивался как объект коммерческого назначения. В свою очередь, компания для оспаривания заказала рыночную оценку участка по его фактическому использованию - производственно-складскому. Не секрет, что участки под коммерческую функцию в среднем имеют более высокую кадастровую стоимость, чем производственные. Это и стало главным спорным моментом. Комиссия вынесла решение в пользу города, после чего, видимо, компания решила подать иск в суд.

- Разрабатывается ли какая-то схема оценки, при которой инвестор получает участок по фиксированной цене с целью исключения последующего пересмотра?

- Если мы говорим об оценке кадастровой стоимости, то здесь все в руках субъекта РФ. Российское законодательство разрешает производить оценку не реже, чем раз в 5 лет. В Петербурге кадастровая стоимость определялась в 2006 году, затем уже в 2012 году. В прошлом году, как мы уже говорили, город вновь заказал оценку.

В Москве решено ежегодно рассчитывать кадастровую стоимость. Не стоит забывать и об объектах капитального строительства - для них кадастровая стоимость в Петербурге была утверждена в начале 2012 года. Но налог на эти объекты пока по кадастровой стоимости исчисляется только для зарубежных компаний. В перспективе нельзя исключать того, что городу потребуется ее актуализация с целью максимального приближения к рынку.

Ваш вопрос логичен с точки зрения инвестора, который хочет знать правила игры, когда приходит на рынок или расширяет на нем свои позиции, строит бизнес-планы. Возьмем пример тех же автозаводов. Они пришли в город как раз в тот момент, когда действовала кадастровая стоимость 2006 года. За следующие 5 лет инфраструктура вокруг их участков заметно поменялась - новые дороги, жилые кварталы, в перспективе планируются станции метро. Логично, что стоимость участков растет, и ее стоит определять, по нашему мнению, все-таки чаще, чем раз в пять лет. Сейчас город впервые утверждал кадастровую стоимость земли два года подряд. Какая практика будет дальше - скорее, уже вопрос не к нам. Но понятные правила для бизнеса в вопросе частоты актуализации кадастровой стоимости, действительно, должны быть закреплены.

ВАС просят защитить бизнес от завышенного земельного налога

Дата публикации: 07.03.2014

Источник: izvestia.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://izvestia.ru/news/567045#ixzz2vGFvBFTm>

Предприятия лишены возможности уменьшить плату за землю до адекватных размеров

Общественная организация малого и среднего предпринимательства «Опора России» направила письмо в Высший арбитражный суд (ВАС) с просьбой пересмотреть сложившуюся судебную практику по снижению кадастровой стоимости земельных участков, исходя из которой считается земельный налог. В документе подчеркивается, что сейчас бизнес фактически лишен возможности уменьшить плату за принадлежащую ему землю до адекватных размеров.

Кадастровая стоимость земли устанавливается местными властями и зачастую в разы превышает рыночную. Это можно понять, говорится в письме ВАС, поскольку перед данными органами прежде всего стоит задача пополнения городского бюджета. Вместе с тем это отражается на бизнесе в виде налоговой нагрузки. С целью ее снижения предприятия обращаются в суд, требуя установить кадастровую стоимость земли на уровне рыночной.

Позиция же арбитражных судов такова, что в случае удовлетворения иска изменения в государственный земельный кадастр вносятся только с момента вступления решения в силу. При этом дела могут рассматриваться в судах по несколько месяцев.

Таким образом, даже подав иск в начале года, бизнес может в лучшем случае надеяться на вступление решения в законную силу к его концу. А кадастровая стоимость участка будет снижена лишь со следующего финансового года. Но к этому моменту местные власти утвердят новые результаты кадастровой оценки, которая в Москве, например, пересматривается ежегодно. А значит, их нужно будет снова оспаривать.

«В данном случае целесообразность обращения в суд вообще ставится под сомнение, — указывает в письме президент «Опоры России» Александр Бречалов. — В результате предприниматели фактически остались без возможности отстаивать свои законные права в суде».

В то же время, отмечается в обращении, законом об оценочной деятельности предусмотрено, что изменения кадастровой стоимости должны фиксироваться с той даты, с которой она установлена.

Активист ОНФ, зампред комитета по экономической политике Госдумы Виктор Климов считает, что бизнес правомерно ставит вопрос: в случае оспаривания кадастровой оценки расчет земельного налога исходя из установленной решением суда стоимости следует производить с той даты, с которой введена оспоренная оценка. Депутат добавил, что с целью разрешения данного вопроса отдельными представителями бизнес-сообщества готовится обращение также к уполномоченному при президенте по защите прав предпринимателей.

Число исков по оспариванию кадастровой стоимости земли неуклонно растет. Если в 2012 году, по данным Росреестра, в суды поступило 1,2 тыс. исковых заявлений (776 из них удовлетворены), то за прошлый год их количество превысило 9 тыс. (около 4,5 тыс. удовлетворены).

Как указала эксперт проекта «Общественная Дума» Антон Соничев, при установлении кадастровой стоимости на уровне рыночной в среднем размер налога на недвижимость можно снизить в 3–5 раз.

Эксперт приводит пример из практики: индивидуальный предприниматель доказал в Арбитражном суде, что по сравнению с рыночной кадастровая стоимость принадлежащей ему земли сильно завышена, в результате ее удалось снизить с 118 млн рублей до 42 млн рублей. И если раньше уплачиваемый им налог на недвижимость составлял 1,8 млн рублей, то его удалось уменьшить до 635 тыс. рублей, или в 2,7 раза.

Встречаются случаи, когда удастся уменьшить налоговую нагрузку в 7 раз.

Существует другой способ оспаривания кадастровой стоимости земли — через специальную комиссию при Росреестре. Решение принимается в течение месяца, что намного быстрее суда.

— Но по закону на такое обращение отведено только 6 месяцев, — говорит Антон Соничев. — Этот срок часто пропускается, поскольку специально никто не уведомляет собственников земли о результатах кадастровой оценки, о них можно узнать только после публикации акта органа власти. Поэтому не все собственники земли успевают заказать отчет оценщика о рыночной стоимости участка и обратиться в комиссию.

Эксперт БКС Премьер Антон Шабанов считает, что выходом из сложившейся ситуации станет отказ от применения довольно общей методики оценки участков.

— Должна производиться оценка каждого участка в отдельности с правом пересмотра данной стоимости в случае изменения инфраструктуры — например, при подводе ветки метро, новой линии электричества или строительстве дороги. Уменьшится объем работ и ошибок у оценивающих структур, а государство и бизнес смогут заранее бюджетировать свои доходы и расходы, — говорит Антон Шабанов.

В свою очередь, аналитик «Инвесткафе» Игорь Арнаутов считает, что необходимо принять поправки в Налоговый кодекс, запрещающие изменять оспоренную кадастровую стоимость в течение 3–5 лет.

В Утвержден перечень объектов, для которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость

Дата публикации: 11.03.2014

Источник: spmag.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://spmag.ru/news/2014/03/11/utverzhden-perechen-obektov-dlya-kotoryh-nalogovaya-baza-opredelyaetsya-kak-ih>

Пресс-служба УФНС России по г. Москве напоминает, что постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2013 г. №772-ПП утвержден «Перечень объектов недвижимого имущества на 2014 год, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость».

Среди объектов, внесенных в данный Перечень, административно-деловые центры и торговые комплексы общей площадью свыше 5000 кв. м, назначение помещений в которых предусматривает размещение в них офисов, торговых объектов, объектов общественного питания или бытового обслуживания. Постановление действует с 1 января 2014 года.

Полный список объектов недвижимого имущества можно найти на официальном портале Мэра и Правительства Москвы

Кадастровую стоимость питерской «Галереи» занизили в несколько раз, посчитав ее многоярусной парковкой

Дата публикации: 08.03.2014

Источник: businesspskov.ru

Место издания: Санкт-Петербург

Ссылка: <http://businesspskov.ru/rmarket/shops/80688.html>

Кадастровая оценка коммерческой недвижимости, которую недавно провели в Санкт-Петербурге, вызвала массу споров. Так, самый большой в городе торгово-развлекательный комплекс «Галерея», один из самых дорогих в стране, эксперты оценили почти в десять раз дешевле менее грандиозных по своим масштабам торговых центров на окраине Петербурга.

По мнению собственников крупных торговых центров, многие объекты были оценены чересчур дорого, что неизбежно приведет к росту налогов на имущество. Ведь уже в следующем году расчетной налоговой базой станет именно кадастровая стоимость недвижимости. При этом владельцы самого дорогого комплекса в городе ТРК «Галерея» смогут существенно сэкономить на налогах.

Дело в том, что «Галерею» эксперты оценили по стоимости многоярусной парковки - в 5107 рублей за квадратный метр. Общая стоимость комплекса по таким расчетам составила 954,5 млн рублей, в то время как рыночная стоимость ТРК превышает миллиард долларов.

Отметим, что кадастровую оценку проводили по заказу комитета по земельным ресурсам и землеустройству. Собственники многих торговых центров намерены оспаривать ее результаты в суде, передает портал megamagnat.ru.

Под российским бизнесом взорвалась заложенная полгода назад «кадастровая бомба»

Дата публикации: 07.03.2014

Источник: topkvadrat.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://topkvadrat.ru/business/article/pod-rossiyskim-biznesom-vzorvalas-zalozhennaya-pol-26917>

Принятые летом-осенью 2013 года правила взимания земельного налога содержали прозрачную ловушку для владельцев земли: местные власти через региональные отделения Росреестра получили право определять стоимость участков только на основании своих желаний. А желание одно – получить побольше денег.

Проблема кадастровой оценки земли, о которой ещё в августе предупреждал «Квадрат», встала перед российским бизнесом в полный рост.

Мы тогда писали о земельном налоге применительно к жилью:

«Ещё один пункт закона наверняка станет объектом яростной атаки юристов; он плохо согласуется с конституционными правами граждан. За основу налогового расчёта будет взята кадастровая стоимость вашего жилья на 1 января. И даже если вы обнаружите, что она безбожно завышена (например, ту же взятую для примера квартиру вам рассчитали по цене 10 млн руб.), даже если сумеете оспорить эту стоимость, вам всё равно предстоит весь год платить исходя из начальной суммы, пересчитают её только с 1 января следующего года, а переплаченный налог возвращать не будут. Ответственность за ошибку в оценке не предусмотрена.

Следовательно, можно ожидать безудержного роста кадастровых оценок, ведь механизм их формирования непрозрачен, а выгода от переоценки жилья налицо».

Прошло полгода, и «безудержный рост кадастровых оценок» стал реальностью. Но владельцы городского жилья этого пока не почувствовали под столь же безудержным ростом услуг ЖКХ. А вот над бизнесом местные власти уже издеваются, как говорится, «в полный рост».

«Известия» публикуют информацию об обращении общественной организации «Опора России» в Высший арбитражный суд. По сути, в этой отчаянной жалобе повторяется всё то, о чём предупреждали эксперты ранее: кадастровые цены в разы превышают рыночные, оспорить в суде их можно, но учитывать решение суда власти обязаны только с момента вступления этого решения в силу... то есть примерно через год после начала разбирательств, когда они и без того будут вводить новые расценки!

А от кадастровой стоимости прямо зависит размер земельного налога. Который идёт в региональный бюджет. Которым управляют те же люди, что и отдают распоряжения о повышении кадастровой стоимости...

Вот такую сказку про белого бычка и рассказывают малому и среднему бизнесу России региональные власти. Новый закон оказался идеальным для казнокрадов на местах, которые за счёт предпринимателей стараются залатать дыры в местных бюджетах.

Добавим, что своевременное обращение в суд или в комиссию Росреестра затруднено тем, что о кадастровой оценке своей земли предприниматели узнают постфактум. И всё это время им начисляется завышенный налог.

Ведь стоимость участков земли завышается в разы. Арбитражные суды завалены делами, по рассмотрении которых кадастровая оценка должна быть снижена в три, пять, семь раз! Но напрасно начисленный налог никто возвращать не собирается, ответственность за ошибку также не предусмотрена!

* * *

Поскольку СМИ констатировали наличие этой ловушки ещё полгода назад, но необходимые исправления в подзаконные акты не были внесены, можно говорить о том, что перед нами или вопиющий непрофессионализм законодателей (примеры которого известны и бесспорны), или мера, сознательно направленная на удушение российского бизнеса, отчаянная попытка наполнить казну здесь и сейчас за счёт будущего всей страны.

Для далёких от бизнеса людей проведём простую аналогию. Выставила вам управляющая компания (УК) счёт за воду по тарифам 3000 руб. за кубометр холодной. Вы возмущены: в самом деле, полный беспредел! УК посылает вас в суд, который, естественно, встаёт на вашу сторону и говорит: «Нормальная цена 500 рублей, с 1 января следующего года надо отменить повышение!» А на дворе март, и платить по неадекватному тарифу вам весь год. Более того, перед 1 января УК заявит: всё правильно суд сказал, но у нас перерасчёт и теперь будет 3500 руб. Не нравится – идите в суд, он же на вашей стороне!

VI. Росреестр

Кадастры борются друг с другом за потребителя

Дата публикации: 07.03.2014

Источник: mr7.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.mr7.ru/articles/99563/>

Государственные структуры конкурируют между собой за право оформлять сделки с недвижимостью.

Недавно филиал кадастровой палаты по Санкт-Петербургу прекратил принимать у граждан документы на оформление недвижимости. Запрет был наложен на срок в две недели, которые вот-вот истекут. Очередей в связи с этим закрытием возникнуть не должно: документы по сделкам с квартирами успешно принимают 37 петербургских многофункциональных центров и собственно – управление Росреестра. Правда, МФЦ, в отличие от Росреестра, не могут оказывать гражданам дополнительные услуги: например, консультировать.

Напомним, петербургское управление Росреестра, оформляющее большую часть таких сделок, недавно переехало в здание Единого центра документов на улицу Красного Текстильщика, где созданы относительно комфортные условия для ожидания очереди. До 2010 года Росреестр (обыватели называли его Государственным бюро регистрации) размещался в здании на Васильевском острове, которое хоть и было специально выстроено для этой функции, но категорически не отвечало требованиям. Площадь зала ожидания составляла всего 500 метров, присесть было некуда, работали только 32 окна, а очереди (в голове которой обычно оказывалась сотня агентов, а уже потом стояли граждане, оформляющие документы самостоятельно) приходилось занимать с ночи. Ни о каких электронных очередях с талонами не приходилось и мечтать. Что уж говорить о бесплатном вайфае и кондиционерах. В ЕЦД Росреестр въехал на чрезвычайно льготных арендных условиях. Здесь и окон приема в два раза больше, и очередь поделена на три: отдельно проходят те, кто сдает документы, кто принимает, и кто пришел за выпиской. А для агентов организована своя очередь, на 40 номеров.

Кроме того, в том же здании работают и миграционная служба, и межрайонная налоговая инспекция № 15, и городское управление инвентаризации и оценки недвижимости. Благодаря этому часть сделок упрощается: несколько вопросов удается решить за один день, без излишних разъездов.

Комиссия Управления Росреестра решила кадастровую стоимость не менять

Дата публикации: 04.03.2014

Источник: 1rre.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.1rre.ru/news/doc/76606/>

3 марта 2014 года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области состоялось заседание комиссии об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков.

Заседание комиссии Управления Росреестра по Челябинской области по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости прошло под председательством заместителя руководителя Управления Нины Кузьминых. В эту комиссию с заявлением обратился представитель юридического лица, который оспаривал результаты определения кадастровой стоимости шести земельных участков, расположенных на территории Агаповского района.

Члены комиссии, рассмотрев представленные предпринимателем документы и изучив все нюансы этого спорного вопроса, единогласно приняли решение об отказе в установлении кадастровой стоимости этих земельных участков в размере рыночной.

Все материалы заседания комиссии (решение, протокол) будут размещены на сайте Управления (www.to74.rosreestr.ru) в разделе главного меню сайта «Кадастровый учет» (подраздел «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости»).