



Оценочная деятельность в информационном поле российских СМИ



Оглавление

Законодательство	4
Суд изменил стоимость земельного участка	4
Заплатят по кадастру	5
В России появится институт государственной кадастровой оценки	7
Воронежская облдума утвердила реформу взимания налога на недвижимость физлиц	7
ВС РФ обобщил практику по определению кадастровой стоимости недвижимости	8
В ФСО 4 "Определение кадастровой стоимости" внесены изменения	9
"Кадастровый налог" с будущего года все-таки одобрила Общественная палата Приморья.....	9
Оценочная деятельность и саморегулирование оценочной деятельности	11
В Совет по оценочной деятельности МЭР вошли представители СРО	11
Закон джунглей	11
Кризис, конкуренция и падение спроса на рынке оценки Ульяновска	12
Интернет-портал для обращений о несправедливой кадастровой оценке будет запущен в апреле - зампред Чупраков	14
Институт государственных кадастровых оценщиков могут создать в Подмосковье	14
В Азербайджане уже 40 оценщиков получили международный статус	15
Оценщики отчаливают от недвижимости	15
Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков	18
Новый метод оценки недвижимости приведет к росту налога на имущество в шесть раз, выяснили СМИ	18
Круглый стол: кадастровая оценка	19
Мнение Кадастровой палаты РТ учтут в судебных делах по осуществлению кадастрового учета.....	21
Новосибирцы стали чаще оспаривать стоимость земли из-за роста налоговой нагрузки	22
В Самарской области могут провести переоценку кадастровой стоимости земель	22
В Подмосковье упрощена схема пересмотра кадастровой стоимости земли	23
Первые результаты рейтинга инвестиционной привлекательности регионов.....	24
Будем восстанавливать справедливость при оценке кадастровой стоимости земельных участков, - Иван Белозерцев	27
2015 год может стать последним для частных оценщиков недвижимости	28
Кадастровая стоимость	30
Кадастровая стоимость: вопросы остаются.....	30
Кадастровую стоимость участков завысили недобросовестные фирмы-оценщики	30
Как снизить кадастровую стоимость недвижимого имущества	31
Как правильно высчитать кадастровую стоимость своего участка.....	32

В Пензенской области проведут анализ кадастровой стоимости земельных участков	33
Подмосковье может перейти на исчисление ставок аренды земли исходя из кадастровой стоимости	33
Максимальная стоимость кадастровых работ в Подмосковье может увеличиться на 32% - до 595 руб. за сотку.....	34
Росреестр	35
В Росреестре не ожидают потока жалоб на кадастровую оценку недвижимости	35
Управление Росреестра по Тюменской области готово повышать качество оказания услуг населению	35
Деятельность оценочных СРО	37
Кассация подтвердила незаконность избрания исполнительного директора НСОД	37

Законодательство

Суд изменил стоимость земельного участка

Дата публикации: 03.04.2015

Источник: Все о СРО

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.glavbukh.ru/art/23310-sud-izmenil-stoimost-zemelnogo-uchastka>

Общий порядок исчисления земельного налога

Налоговая база по земельному налогу определяется в отношении каждого участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Об этом сказано в пункте 1 статьи 391 НК РФ.

В соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса РФ для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ, иными федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ), под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

На основании пункта 3 статьи 66 ЗК РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка его кадастровая стоимость устанавливается равной рыночной стоимости.

Стоимость земли изменена судом

Судебные постановления, вступившие в законную силу, являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории РФ. Это прописано в статье 6 Федерального конституционного закона от 31.12.96 № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации».

В постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.11 № 913/11 сказано, что если суд установил рыночную стоимость земельного участка, то это является основанием для того, чтобы орган кадастрового учета внес новую стоимость в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

Значит, территориальные органы Росреестра обязаны исполнить решение суда и внести в государственный кадастр недвижимости изменения в части установления кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости, по состоянию на дату, указанную в решении суда.

При этом, как указывает Минфин России, изменения учитываются при исчислении земельного налога только после их внесения в государственный кадастр недвижимости.

Поэтому право на перерасчет сумм земельного налога возникает только с даты изменения кадастровой стоимости земельного участка, указанной в государственном кадастре недвижимости.

Если стоимость земли изменена в течение года

Изменения кадастровой стоимости могут произойти в течение налогового периода. Нужно ли пересчитывать налог?

Налоговики и финансисты пришли к такому выводу (письмо ФНС России от 22.07.13 № БС-4-11/13149, которым до нижестоящих налоговых органов доведено письмо Минфина России от 16.07.13 № 03-05-04-02/27809).

Если изменения в части установления кадастровой стоимости внесены в государственный кадастр недвижимости в течение налогового периода на основании решения суда, то

указанная кадастровая стоимость применяется по состоянию на 1 января года, следующего за налоговым периодом, в котором были внесены такие изменения в кадастр. Если изменения в государственный кадастр недвижимости внесены по состоянию на 1 января года, являющегося текущим или предшествующим налоговым периодом, то исчисление земельного налога должно осуществляться с применением указанной кадастровой стоимости за весь налоговый период, по состоянию на 1 января которого были внесены изменения в кадастр, а также за все последующие налоговые периоды. Проще говоря, если кадастровая стоимость по решению суда была изменена задним числом, то налогоплательщик получает право пересчитать земельный налог исходя из новой стоимости земельного участка. И если эта стоимость изменилась за периоды, за которые уже был уплачен земельный налог, налогоплательщик получает право подать уточненные налоговые декларации. Кстати, финансисты ничего против этого не имеют (письма Минфина России от 10.04.13 № 03-05-05-02/11854 и от 16.11.12 № 03-05-05-02/116).

ПРИМЕР

ООО «Галатей» имеет земельный участок. По состоянию на 1 января 2012 года его кадастровая стоимость была равна 3 460 000 руб. Налоговая декларация по земельному налогу была подана 30 января 2013 года. Земельный налог в размере 10 380 руб. (3 460 000 руб. x 0,3%) был уплачен 21 февраля 2013 года.

Однако решением суда от 18 июля 2013 года кадастровая стоимость участка, равная рыночной стоимости участка, по состоянию на 1 января 2012 года была установлена в размере 2 600 000 руб.

Следовательно, общество должно было бы уплатить земельный налог в размере 7800 руб. (2 600 000 руб. x 0,3%). Таким образом, компания имеет право подать уточненную налоговую декларацию и вернуть переплату налога в размере 2580 руб. (10 380 – 7800).

Особое мнение

Как ни странно, проблема у налогоплательщиков может возникнуть с обычными ФАС. Например, есть такие судебные постановления, как постановления ФАС Восточно-Сибирского от 18.02.13 № А74-4866/2011 и Уральского от 13.03.13 № Ф09-3710/12 округов. Судьи сослались на статью 24.20 Закона № 135-ФЗ, где сказано, что в случае установления судом рыночной стоимости земельного участка такие сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости с момента вступления решения суда в законную силу и используются для целей налогообложения с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости. Поэтому, как считают арбитры, учесть новую кадастровую стоимость можно только при расчете земельного налога в будущем, но никак не за прошлые периоды.

Заплатят по кадастру

Дата публикации: 31.03.2015

Источник: Российская Газета

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.rg.ru/2015/03/31/kadastr.html>

Размер штрафов будет зависеть от стоимости земли

Совет Федерации одобрил законопроект, согласно которому существенно вырастут штрафы за самовольное занятие и нецелевое использование земли. При этом размер штрафа теперь будет зависеть от кадастровой стоимости земельного участка. Если же кадастровая стоимость не определена, то наказание будет по-прежнему определяться в пределах, установленных Кодексом об административных правонарушениях (КоАП). Однако и эти пределы значительно увеличены законодателем. Так, штраф для юридических лиц за самовольное занятие земельного участка вне зависимости от того, определена его кадастровая стоимость или нет, сейчас составляет 10-20 тыс. руб. После вступления закона в силу он будет рассчитываться следующим образом.

Если кадастровая стоимость земли определена, то штраф будет варьироваться от 2 до 3% от его кадастровой стоимости, но не менее 100 тыс. руб. и не более 700 тыс. руб.

Одновременно с этим в десять раз выросли нижний и верхний пределы штрафов, которые будут применяться для участков, чья кадастровая стоимость не определена. Так, вместо 10 тыс. руб. нижний предел будет составлять 100 тыс., а верхний - 200 вместо 20. При этом одновременно с юристом к административной ответственности также может быть привлечен и его руководитель. Таким образом, общий размер штрафа за самовольное занятие земельного участка может достигать 1 млн руб. За повторное нарушение закона в течение года он будет еще выше. Такие изменения были вызваны рядом причин. Во-первых, государству в текущей экономической ситуации необходимо находить дополнительные источники наполнения бюджета. И самый очевидный из них - за счет повышения штрафов, в первую очередь, для бизнеса.

Во-вторых, закон в его нынешней редакции не учитывает действительный ущерб, причиняемый в результате совершения административных правонарушений в сфере землепользования, поскольку не отражает действительную стоимость земли, ставшую объектом посягательства. Вместе с тем речь в первую очередь идет о Москве и иных крупных городах, где стоимость земли очень высока.

При этом если в ситуации с самовольным занятием участка причиняемый ущерб ясен - размер арендной платы или налогов, недополученных бюджетом, определяемых с учетом кадастровой стоимости, то в случае нарушения целевого назначения используемого участка все не так очевидно.

Рассмотрим ситуацию на примере столицы. Согласно постановлению правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. N 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве" ставки арендной платы устанавливаются в виде определенной процентной ставки от кадастровой стоимости земли. Процентная ставка от кадастровой стоимости зависит от вида разрешенного использования земельного участка. Например, ставка арендной платы за землю для объектов торговли, административных и офисных зданий - 1,5% от кадастровой стоимости, а для размещения объектов образования - 0,05%. Таким образом, если на земельном участке вместо детского сада фактически располагается магазин или офисное здание, то бюджет недополучает колоссальные доходы. При этом ныне существующие размеры наказания не могут их компенсировать. В-третьих, существующие штрафы зачастую не стимулируют нарушителей к прекращению незаконных действий. В определенных случаях землепользователям выгоднее платить бесконечные штрафы, чем рассчитанную в соответствии с законом и разрешенным использованием арендную плату. И это даже с учетом того, что за повторное совершение административного правонарушения и за неисполнение ранее вынесенного предписания действующей редакцией КоАП РФ предусмотрено взимание повышенных штрафных санкций. Представляется, что новые размеры штрафов будут наконец выполнять функцию стимулирования правомерного поведения, что приведет к сокращению количества правонарушений в сфере землепользования.

Контролирующие органы нередко злоупотребляют своими полномочиями, жалуется бизнес. С другой стороны, контролирующие органы нередко злоупотребляют своими полномочиями. В частности, в Москве Государственная инспекция по недвижимости расширительно толкует существующие нормы и зачастую привлекает лиц к административной ответственности при отсутствии состава правонарушения.

Например, было несколько случаев, когда землепользователям вменялось нарушение вида разрешенного использования земельного участка, предоставленного для эксплуатации здания, за передачу одного помещения в таком здании в аренду под цели, отличные от функционального назначения здания.

В таком случае компаниям приходится обращаться в суд за защитой своих прав, что приводит к дополнительным затратам, которые зачастую в несколько раз превышают

размер штрафа. В большинстве своем суды удовлетворяют требования заявителей, указывая на отсутствие в их действиях состава правонарушения, т.к. сдача помещений в аренду относится к вопросам использования здания, а не земельного участка, и не меняет его разрешенного использования при условии, что значительная часть здания продолжает использоваться согласно его функциональному назначению. В этой связи при повышении размера штрафов возрастает и размер возможных убытков от незаконного привлечения к административной ответственности. Тем не менее предлагаемые изменения в целом необходимо оценивать положительно. Установление штрафов в зависимости от кадастровой стоимости земли приведет к тому, что будут учитываться ее индивидуальные характеристики и не будет назначаться одинаковое наказание за посягательство на земельный участок площадью 0,01 гектара и 10 гектаров.

К числу положительных для бизнеса нововведений можно отнести то, что административный штраф, рассчитываемый исходя из кадастровой стоимости земли, исчисляется пропорционально самовольно занятой части земельного участка. Это правило теперь учитывает довольно распространенную ситуацию, когда лицо, зачастую ошибочно, использует незначительную часть участка, непосредственного примыкающего к его объектам недвижимости, без оформления правоустанавливающих документов. В таких случаях нарушитель понесет ответственность только в размере, пропорциональном захваченной земле.

В России появится институт государственной кадастровой оценки

Дата публикации: 18.06.2015

Источник: БН-газета

Место издания: Санкт-Петербург

Ссылка: <http://www.bn.ru/news/2015/06/18/219710.html>

В России может появиться институт кадастрового государственного оценщика. Как передает РИА «Новости», об этом сообщил в ходе Петербургского международного экономического форума замминистра экономического развития РФ Николай Подгузов.

«Мы пришли к выводу, что пора вводить институт кадастрового государственного оценщика, когда бюджетное учреждение при муниципалитете занимается вопросами кадастровой оценки для целей налогообложения», – рассказал он.

По словам Николая Подгузова, это позволит оперативно устранять типовые ошибки и объективно оценивать базу данных по кадастровой стоимости. «К осенней сессии Госдумы выйдем с законопроектом, который будет эту сферу регулировать», – сообщил он, отметив, что госоценщики существуют во многих странах, и этот опыт признан успешным.

Воронежская облдума утвердила реформу взимания налога на недвижимость физлиц

Дата публикации: 19.06.2015

Источник: Коммерсантъ

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.kommersant.ru/doc/2749604>

Вчера депутаты Воронежской облдумы утвердили закон, устанавливающий 1 января 2016 года датой начала работы новой схемы взимания налога на имущество физлиц. Исходной для расчета налога станет кадастровая, а не инвентаризационная стоимость недвижимости. «Налоговый кодекс РФ установил на федеральном уровне пределы ставки нового налога — от 0,1 до 2%», — сообщает пресс-служба облдумы. При этом сам налог является местным, и его размер будет определяться «нормативными актами представительных органов муниципалитетов». Глава бюджетного комитета облдумы Александр Вериковский сообщил, что документ включает в себя «перечень из почти 20 льготников», в том числе в него входят

все пенсионеры по возрасту, инвалиды первой и второй групп, участники войн. «Кадастровую стоимость объекта недвижимости можно условно подсчитать, вычтя из его рыночной цены 20%», — сообщили в пресс-службе. В ходе обсуждения законопроекта, сообщает пресс-служба облдумы, депутаты высказали сомнение по поводу того, «насколько объективной будет оценка кадастровой стоимости», и «уточнили процедуру обжалования этой стоимости собственником». Первый заместитель главы департамента экономического развития облправительства Игорь Кумицкий пояснил, что «первоначально обжалование проходит в рамках кадастровой палаты», «если там не согласны с представленной гражданином иной оценкой, то вопрос решается в судебном порядке». Напомним, в начале июня депутаты облдумы не согласились с переходом на новый налог с 2016 года: тогда поддержали проект 26 парламентариев, 12 проголосовали против, трое воздержались.

ВС РФ обобщил практику по определению кадастровой стоимости недвижимости

Дата публикации: 30.06.2015

Источник: Право

Место издания: Москва

Ссылка: <http://pravo.ru/news/view/119825/>

Пленум Верховного суда утвердил проект постановления, которое должно обеспечить единообразие судебной практики по делам об оспаривании результатов кадастровой стоимости.

Такая категория споров – давно наболевшая проблема российской правоприменительной практики, а соответствующее постановление – первая попытка предложить общее ее решение. Впервые этот проект обсуждался на заседании 2 июня (подробнее>>>), а после был отправлен на доработку. В настоящее время кадастровая стоимость зачастую определяется без учета индивидуальных особенностей объектов, из-за чего часто оказывается значительно выше рыночной. Увеличение количества исков об оспаривании результатов кадастровой стоимости, изменение подведомственности таких дел (прошлым летом их передали из арбитражей в суды общей юрисдикции) и отсутствие единообразной судебной практики подтолкнуло Верховный суд разработать соответствующее постановление.

Как уточнила в начале своего доклада судья ВС РФ Ирина Абакумова, оставленные "замечания и предложения носили, в основном, редакционный характер и не затрагивали существа изложенных правовых позиций".

Документ подтверждает право на это арендаторов, если по кадастровой стоимости исчисляется их арендная плата за находящуюся в государственной или муниципальной собственности землю или имущество (пункт 6). Стоит отметить, что запрета на это никогда не было, однако арбитражные суды нередко отказывали арендаторам в подобных исках, считая это исключительной прерогативой собственников. Для арендаторов имущества, находящегося в частной собственности, подход согласно проекту немного иной: он вправе оспорить кадастровую стоимость только тогда, когда согласие собственника на такой пересмотр содержится в договоре или в иной письменной форме, сказано в одной из внесенных поправок.

Кроме того, указанный пункт был дополнен нормой о том, что в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обратиться в суд с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости могут органы госвласти или местного самоуправления. Дополнительно разъяснено, что бывший собственник также вправе просить суд о пересмотре кадастровой оценки, если ее результатами затрагиваются права и обязанности указанного лица как налогоплательщика в налоговом периоде, в котором подано заявление.

Пункт 12, в котором сказано, что объектами оценки при определении кадастровой стоимости могут быть лишь те, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости, дополнен правкой о том, что указанное правило относится не только к земле, но и ко всем остальным объектам, кадастровую оценку которых возможно провести.

Поправки, внесенные в п. 15 более полно раскрывают возможность применения определенной судами кадастровой стоимости. В частности, там говорится, что установленные решением суда сведения применяются с 1 января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре, но не ранее даты внесения недвижимости, стоимость которой оспаривалась, в государственный кадастр.

Также в постановлении указаны основания, препятствующие повторному обращению с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в отношении одного и того же объекта на одну и ту же дату: принятие судом отказа от требований и прекращение производства, отказ в удовлетворении заявления (п. 27).

Как пояснила Абакумова, изначально правок было больше, но часть их снята авторами. По ее словам, все поправки, как и само положение, "направлены на поддержание баланса частных и публичных интересов и единообразия применения закона об оценочной деятельности в части кадастровой оценки".

В ФСО 4 "Определение кадастровой стоимости" внесены изменения

Дата публикации: 29.06.2015

Источник: Аудит-it

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.audit-it.ru/news/appraisal/832127.html>

Приказом от 22 июня 2015 г. N 388 Минэкономразвития внесло изменения в федеральный стандарт оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)".

Из пунктов 3 и 10 ФСО исключается способ установления кадастровой стоимости на основе методов массовой оценки. Теперь кадастровая стоимость объекта недвижимости будет определяться на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

Обременения при кадастровой оценке не будут учитываться за исключением "установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или РФ".

Исключен пункт 24 ФСО, согласно которому отчет об определении кадастровой стоимости должен быть составлен не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки.

"Кадастровый налог" с будущего года все-таки одобрила Общественная палата Приморья

Дата публикации: 30.06.2015

Источник: primamedia.ru

Место издания: Владивосток

Ссылка: <http://primamedia.ru/news/society/30.06.2015/446984/kadastroviy-nalog-s-buduschego-goda-vse-taki-odobrila-obschestvennaya-pal.html>

Общественная палата Приморского края на сегодняшнем пленарном заседании одобрила законопроект, которым предлагается ввести исчисление налога на имущество физлиц, исходя из кадастровой стоимости недвижимости, уже с 1 января 2016 года. Кворум из 23 представителей краевой общественности большинством голосов (20 – "за") одобрил крайне

неоднозначную меру, от которой ранее "открестилось" и краевое Заксобрание, и сама Общественная палата, сообщает корр. РИА PrimaMedia с места событий.

Голосованию по главному вопросу повестки заседания предшествовало полуторачасовое обсуждение.

- Закон сложный для нас, получают свое рода весы:

на одной чаше лежит повышение поступлений в бюджет, на другой - повышение нагрузки для населения,

- отметил председатель Общественной палаты Виктор Ларин.

Основное же обсуждение развернулось вокруг одного тезиса: деньги краю нужны, но не все муниципалитеты готовы к расчету налога по кадастровой стоимости.

- У нас край очень разный, и есть районы - особенно это касается сельских территорий, - где

получится не рост доходов, а их падение,

- высказался член ОП Евгений Коровин.

Разработать механизмы применения закона в муниципалитетах предстоит их главам, решили общественники. Причем – опять-таки вместе с общественностью. Такое положение в итоговом решении по налогу на жилье предложил член ОП Владимир Закамов.

- Мы все хорошо знакомы уже с вопросом, было время разобраться.

Мы понимаем, для чего нужен этот закон, и как он отразится на населении.

И предлагаю главам муниципалитетов вместе с общественностью разработать список льготников, которых повышение налога не коснется, - предложил зыбкий компромисс Владимир Закамов.

После дебатов члены Общественной Палаты пришли к выводу, что введение закона с 1 января 2016 года даст муниципалитетам, жителям и предпринимателям "время разобраться" с законом и постепенно "прийти к конечной сумме налога".

В итоге решение поддержали 20 членов ОП из 23-х, присутствовавших на заседании.

Как ранее сообщало РИА PrimaMedia, предыдущая попытка получить одобрение общественников по поводу введения "кадастрового налога" уже с 2016 года провалилась – 11 июня заседание ОП не состоялось по причине отсутствия кворума.

Напомним, что Налоговым кодексом РФ предусмотрено, что субъекты РФ в срок до 1 января 2020 года должны полностью перейти на налогообложение объектов недвижимого имущества физических лиц, исходя из его кадастровой стоимости. Если субъект не устанавливает дату, то действует имеющийся порядок. В Приморье это – исчисление налога, исходя из инвентаризационной стоимости объектов недвижимости.

Краевые чиновники в ходе обсуждения проекта закона на профильном комитете ЗС ПК сами признали, что вследствие перехода налоговое бремя граждан увеличится, но в качестве "точки отсчета" все-таки предложили установить 1 января 2016 года.

Депутаты краевого парламента на заседании в январе этого года инициативу краевого "Белого дома" рассматривать не стали. Фракция "Единая Россия" ЗС ПК сняла вопрос с повестки и его отложили на неопределенный срок. Как пояснил тогда спикер ЗС ПК Виктор Горчаков, у депутатов возникло много вопросов, поэтому "решили, что нужно услышать мнение Общественной палаты и других общественных структур".

Те, в свою очередь, в том же январе дали отрицательное заключение, Общественная палата Приморья решила, что повышение налога на недвижимость для физических лиц в Приморье необходимо отложить "до улучшения экономической ситуации". Общественники сошлись тогда во мнении, что такие непопулярные меры вызовут рост социальной напряженности. Однако спустя пять месяцев работа по "кадастровому" налогу закипела вновь.

Оценочная деятельность и саморегулирование оценочной деятельности

В Совет по оценочной деятельности МЭР вошли представители СРО

Дата публикации: 31.03.2015

Источник: Все о СРО

Место издания: Москва

Ссылка: http://www.all-sro.ru/news/v-sovet-po-otsenochnoi-deyatelnosti-mer-voshli-predstaviteli-sro_15895855

В начале года при Минэкономразвития был создан Совет по оценочной деятельности. Сопроводительный орган, в который вошли члены отраслевых СРО, будет участвовать в рассмотрении вопросов государственной политики в области оценочной деятельности, рассматривать проекты федеральных стандартов оценки и предоставлять рекомендации для утверждения их Минэкономразвития. Совет был создан в соответствии с требованиями 135-ФЗ «Об оценочной деятельности».

Закон джунглей

Дата публикации: 02.04.2015

Источник: Эксперт-Казахстан

Место издания: Алматы

Ссылка: <http://expertonline.kz/a13531/>

Минюст разработал новый закон об оценочной деятельности. Документ получился скандальным и резонансным: его не поддерживает не только большинство участников этого рынка, но и их клиенты. Причем если деятельность оценщиков будет парализована, это отразится на работе массы других компаний финансового сектора. Причин недовольства несколько. Во-первых, оценщик перестает быть физическим лицом, человеком. Законопроект устанавливает, что оценщиком может быть только организация, в состав которой будут входить специалисты-оценщики. Иными словами, лицензию будет получать компания, а люди — проходить сертификацию. Различие в терминах огромное, поскольку у субъекта лицензирования, будь то человек или организация, ответственности больше, чем у владельца сертификата. То есть выезжать на место и осматривать имущество будет именно человек, однако нести ответственность за неправильную оценку будет компания. Налицо внутривидовая борьба, поэтому компаниям придется раскошелиться на обучение специалистов, на разработку и внедрение систем контроля над качеством их работы. Это все, конечно, похвально, но даже не это главное. Можно привести аналогию: представьте, что теперь по решению суда, если вдруг где-то пойман коррупционер, имущество конфисковывалось бы не только у него лично, но и у его родителей, потому что они вырастили плохого сына. Кроме того, оценщики, которые сейчас работают по патенту ИП, должны будут сбиваться в стаи — образовывать ТОО или же трудоустраиваться в существующие компании. Это означает повышение тарифов для клиента, так как ТОО несет определенные организационные затраты и налоги у них другие. Далее законопроект предлагает создать компенсационный фонд, который будет выплачивать деньги по искам клиентов, если суд признает оценку сфабрикованной. Здесь недовольство в том, что эта модель нерабочая: никто не хочет платить за чужие ошибки. К тому же если финансовые претензии возникнут к «большой четверке», никакой фонд не поможет, так как суммы претензий могут запросто перекрыть объем фонда. В-третьих, государство решило структурировать оценочный рынок, который в данный момент (до принятия нового закона) состоит из частных лиц и компаний.

При новом законе все оценочные компании должны будут в обязательном порядке стать членами общественной организации — СРО, такие появятся по одной в каждой области. После чего будет создана национальная СРО — как объединение региональных палат. Проблема в том, что если сейчас оценщики имели право выбирать себе СРО, то теперь их закрепощают — они будут обязаны приписаться к СРО по месту жительства. И никакого тебе Юрьева дня. Это грозит тем, что, первое, СРО перестанут бороться за членов и станут формальными, так как оценщики и так к ним придут, и второе — возникнут неправильные центры влияния. Если СРО работало над качеством своих членов, помогало им во всем, к нему тянулись, такое СРО становилось мощным лоббистом интересов рынка, поскольку в его состав входило много игроков этого рынка. Сейчас же получится так, что самыми крупными СРО станут Астана и Алматы — из-за большого числа региональных участников, и они будут давить своим весом на периферийные СРО. И не факт, что наиболее массовые СРО будут реально работать на благо клиента.

А кроме того, участники рынка боятся, что новый закон дает СРО огромные полномочия, например лицензировать компании-члены, делать экспертизу оценочных отчетов. Это чревато тем, что возникает конфликт интересов между отдельными участниками СРО. Возникают искушающие коррупционные схемы. Кресло руководителя СРО будет «медом намазано» — все будут пытаться сделать так, чтобы его возглавил «свой» человек. В общем закон джунглей — оценщики будут поглощены внутренними разборками, а клиенты получают более высокие расценки на оценку, качество которой вовсе качественно не улучшится.

Кризис, конкуренция и падение спроса на рынке оценки Ульяновска

Дата публикации: 02.04.2015

Источник: ulbusiness.ru

Место издания: Ульяновск

Ссылка: <http://ulbusiness.ru/ozenka-73-73/>

Для чего предпринимателям оценка имущества и дебиторской задолженности? Каковы рынок и конкуренция среди оценщиков Ульяновска? Что мешает этому бизнесу развиваться? На эти вопросы нам ответил руководитель Бюро независимой экспертизы Сергей Крылов.

- Для входа в тему несколько вопросов. Что такое оценка в целом?
- Оценка — это определение рыночной стоимости какого-либо объекта, движимого или недвижимого имущества. Оценка базируется на определенных методах и подходах. Оценкой пользуются как юридические, так и физические лица. Если коротко.
- Для чего нужно оценивать имущество?
- Например, это нужно при получении наследства. Его оформляют нотариусы, и им нужно обязательно знать стоимость передаваемого по наследству имущества для того, чтобы посчитать пошлину. Цепочка такая. Человек пришел, оценил имущество, которое получит по наследству. Оценку как официальный документ он относит нотариусу, тот делает все, что положено, человек вступает в права наследования. При проведении ипотечных или кредитных сделок, как физлицами, так и юрлицами, банкам нужно подтверждение залоговой стоимости имущества. Это могут сделать независимые оценщики, банку недостаточно ни слов заявителя, ни чеков, ни каких-то еще документов. Банку нужна оценка от третьего лица.
- Есть оценка дебиторской задолженности и прав требования. Это для чего?
- Например, в вашей компании появилась дебиторская задолженность, когда покупатели не рассчитываются с вами по договорам поставок. У вас возникает право требования. Если покупатель несговорчивый, не собирается возвращать долги. Вы можете эти долги списать со своего баланса и передать профессионалам, чтобы они занимались ими. Вы оцениваете

дебиторскую задолженность, избавляетесь от проблемы и можете потом получить реальные деньги, хотя и понесете некоторый убыток.

- Для чего нужна оценка бизнеса? Чтобы его выгодно продать?

- Не только. Например, если один из акционеров ОАО или один из учредителей ООО хочет выйти из бизнеса и получить свою долю. Или для избежания споров между акционерами или учредителями по этому вопросу. Это наиболее часто встречающиеся случаи. По балансу организации и прочим документам, по имуществу, оценить бизнес целиком и точно нельзя. Оценка выявляет все аспекты.

- Наибольший спрос на какой вид оценки в Ульяновске?

- Оценка недвижимости — абсолютный лидер, еще оценка дебиторской задолженности и прав требования.

- Что оценивать труднее всего?

- Сложное оборудование, в котором очень много мелких деталей и частей. Трудоемкий процесс оценки нестандартных объектов недвижимости. Причем, как правило, одним делом занимается один сотрудник, который вникает во все, что только можно, чтобы сделать оценку как можно точнее.

- Вы выполняли работу для завода «Контактор», компании «ВИС-МОС». Что требовалось такому крупному бизнесу?

- «Контактору», которым, как известно, владеет французская компания Legrand, нужна была оценка таможенной стоимости завозимого сюда оборудования. С «ВИС-МОС» была интересная история, точнее — страховой случай со сложнейшим оборудованием, насосом высокого давления. Приезжали в Ульяновск даже немецкие изготовители.

- Сменим тему. Как вы оцениваете рынок Ульяновска в вашей сфере? Много конкурентов?

- Рынок живет. С каждым годом конкуренция обостряется, особенно в сфере оценки автомобилей. Она была не такой, как, например, в 2013 году. Приходится проявлять гибкость, придумывать свои «фишки», чтобы не проиграть борьбу за клиента.

- Вопрос, с которым я надоедаю всем бизнесменам, экономистам, людям из правительства области. Сказался ли кризис на рынке оценки? Спрос упал, или, может, наоборот, вырос?

- Однозначное снижение спроса, что подтверждает общение с коллегами-конкурентами. Кому-то даже пришлось закрыться. Снизилось почти в два раза, например, количество оценок залогов, о которых я уже говорил. Почему? ЦБ повышал ключевую ставку, банки повышали свои ставки, кредиты стали менее доступными, их стали оформлять меньше.

- Почему ваше бюро не ООО, а ИП Сергей Крылов?

- Проще администрирование, издержки на содержание бухгалтеров ниже. У меня остается больше времени на реальную работу.

- Вы предприниматель, работаете с фирмами и предприятиями города. Какие основные проблемы бизнеса в Ульяновске?

- Актуальны очень налоги на труд, хотя эта тема подзабылась. Я считаю, что НДФЛ и отчисления за работника должны прийти к равновесию. Человек платил 13%, отчисления были 14%, нормальная мировая практика. Сейчас эти цифры — 13 и 34! Дисбаланс. И часть зарплат ушла в тень. Еще нужно упрощать взаимодействие бизнеса с государством, в идеале нам нужно «одно окно», куда можно было бы платить то, что положено, и всё, а не отчитываться тут, писать бумажки туда и приходить еще куда-то с документами.

- Вы высказались в Twitter, что курс на увеличение совокупной нагрузки на бизнес продолжается, на фоне снижения совокупного спроса и увеличения его эластичности, что уведет бизнес больше в тень. Поясните.

- Я написал это потому, что мой второй вид деятельности — магазин. С 2015 года, меня бухгалтера проинформировали, вопреки убеждению нас в том, что налоги повышаться не будут, ЕНВД вырос почти на 11%. Это что такое? Если взять все отчисления, суммировать их, то и выходит, что совокупная нагрузка на бизнес увеличивается. Тогда как клиентский спрос падает, люди будут меньше тратить во всех сферах. Вывод: покупателей меньше, а

налогов платим больше. Просто так цены мы тоже не можем поднять, конкуренция высока. И государство совсем не хочет брать в расчет состояние бизнеса, оно считает так: раз платит налоги, то и дальше сможет платить, а если нет — закрылся бизнес, не выжил. Иного не дано? Так нельзя.

Наша справка:

Сергей Крылов. Образование — высшее экономическое, профессиональная переподготовка по специальности «Оценка стоимости предприятия/бизнеса» в 2007 году, свидетельство о повышении квалификации от 2010 года. Оценщик включен в реестр оценщиков саморегулируемой организации оценщиков НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАОс» в 2008 году. Профессиональная деятельность оценщика застрахована. Опыт экспертной работы — с 2006 года. Опыт работы оценщиком — с 2007 года. Опыт производства судебных, досудебных, таможенных, комплексных и других экспертиз. В 2007 году получил диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Оценка стоимости предприятия-бизнеса», с этого же года работал экспертом-оценщиком в Ульяновской Торгово-промышленной палате. Выполнял работу для завода «Контактор», компании «ВИС-МОС», «Строймаркета», Ульяновской таможни, ИФНС по крупнейшим налогоплательщикам Ульяновска.

Интернет-портал для обращений о несправедливой кадастровой оценке будет запущен в апреле - зампред Чупраков

Дата публикации: 03.04.2015

Источник: ИнтерФакс-Россия

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.interfax-russia.ru/Center/citynews.asp?id=598005&sec=1669>

Тестовый запуск интернет-портала, с помощью которого жители Подмосковья смогут обратиться к властям с заявлением о завышении или занижении кадастровой стоимости земельного участка, намечен на середину апреля, сообщил журналистам зампред регионального правительства Александр Чупраков.

"Сейчас разрабатывается специальный портал. Думаю, что до середины апреля он будет запущен в тестовом режиме", - сказал А.Чупраков в ходе V Форума кадастровых инженеров Москвы и Московской области в пятницу.

Он добавил, что обращения жителей, отправленные через портал, будут анализироваться специалистами министерства имущественных отношений и муниципальных администраций, которые в каждом случае выберут один из механизмов урегулирования проблемы.

Как сообщалось, 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.

Вместе с тем, на почту губернатора Подмосковья Андрея Воробьева стали поступать сообщения от жителей региона о случаях несправедливой кадастровой оценки земли. В связи с этим А.Воробьев дал поручение региональным и муниципальным властям повторно проверить результаты оценки.

Институт государственных кадастровых оценщиков могут создать в Подмосковье

Дата публикации: 03.04.2015

Источник: В Подмосковье

Место издания: МО

Ссылка: http://inmosreg.ru/government_news/20150403/610489811.html

Власти Подмосковья планируют создать в регионе институт государственных кадастровых оценщиков вместо того, чтобы выбирать их через аукционы, сообщил журналистам в пятницу заместитель председателя правительства Московской области Александр Чупраков.

«Сейчас рассматривается вопрос о создании института государственных кадастровых оценщиков. Он сможет создавать субъект в лице специализированного учреждения, задача которого - обеспечивать объективность и достоверность информации в государственном кадастре недвижимости всех ценообразующих факторов, которые влияют на оценку, мониторить рынок недвижимости, соотносить со ставками налога, в том числе определять необходимость и целесообразность проведения кадастровой оценки раз в 3 или 5 лет», - сказал Чупраков.

Государственных кадастровых оценщиков будет немного, но они будут целенаправленно этим заниматься, отметил зампред.

«У нас в Московской области 8,8 миллиона объектов капитального строительства - это 9% от всех объектов недвижимости страны. У нас колоссальный объем, нам даже с экономической точки зрения выгодно создать или наделить одно из госучреждений функциями государственного кадастрового оценщика, а не проводить раз в три года конкурс», - заключил он.

В Азербайджане уже 40 оценщиков получили международный статус

Дата публикации: 30.06.2015

Источник: abc.az

Место издания: Баку

Ссылка: <http://abc.az/rus/news/89299.html>

Общество оценщиков Азербайджана (AQC) на следующей неделе начинает проведение очередных курсов для оценщиков.

Как заявил Fineko/abc.az генеральный директор компании MBA Consulting Group, член правления AQC Нусрет Ибрагимов, курсы будут посвящены оценке жилых и нежилых объектов недвижимого имущества.

«По итогам курсов будет проведена сертификация оценщиков», - сказал Ибрагимов.

По его словам, по сей день международную сертификацию по линии AQC прошло около 40 оценщиков в сфере движимого и недвижимого имущества.

Оценщики отчаливают от недвижимости

Дата публикации: 30.06.2015

Источник: Эксперт Казахстан

Место издания: Алматы

Ссылка: <http://expertonline.kz/a13746/>

Сжатие банковского кредитования в 2014 году заставило оценочные компании (ОК) осваивать новые рынки и расширять круг заказчиков

Финрезультаты ОК, участвовавших в рэнкингах за 2013 и 2014 годы, несколько ниже суммарной выручки всех компаний: их совокупные доходы выросли на 25%, наиболее быстрорастущей стала BDO Tax and Advisory, показавшая рост услуг на уровне 108%.

Такого результата, объясняют в компании, удалось достичь благодаря участию в оценке рыночной стоимости приватизируемых активов «Самрук-Казыны», оценке активов горнодобывающих компаний и расширению спектра оказываемых юридических услуг.

Кредит — залог — оценка

Развитие оценочного бизнеса в Казахстане изначально было связано с банковским кредитованием и необходимостью в профессиональной оценке залогового имущества. Спад кредитной активности банков, основных заказчиков ОК, всегда отрицательно сказывался на оценочном бизнесе, но вместе с тем служил стимулом для поисков других заказчиков. О том, что оценщикам это удается, лучше всего говорят цифры: график 1 показывает, что снижение в сегменте недвижимости ОК компенсировали за счет других видов оценки. Те же, кому не удается найти клиентов из других секторов, переживают не лучшие времена. Банки сократили предложение ипотеки, пересмотрели ее условия, снижается и спрос клиентов. Как рассказали нам в одном из крупных банков, ставка вознаграждения по ипотечному кредиту сегодня составляет 19%. «На выходе клиент переплатит втрое первоначальную сумму займа. Мало кого устроит такая перспектива», — сказал собеседник «ЭК». Не только ужесточение условий кредитования, но и снижение спроса на недвижимость отрицательно сказалось на развитии ипотеки. Уже в прошлом году ОК прогнозировали спад спроса на рынке недвижимости из-за девальвации.

Только поиск новых клиентов, расширение пула заказчиков может принести успех. «Мы извлекли пользу от сокращения ипотечного кредитования, перенаправив освободившееся время наших специалистов на другие виды услуг, в частности, на оценку бизнеса», — рассказывают в компании «Бизнес Партнер Консалт» (БПК). Действительно, оценка недвижимости, на долю которой в выручке компании в 2013 году приходилось 57%, в 2014-м сократилась до 38%, тогда как оценка бизнеса и ценных бумаг выросла до 15%. В целом у БПК наиболее диверсифицированный бизнес: компания занимается всеми видами оценки и сразу в нескольких сегментах занимает первое-второе места по сумме выручки (см. таблицы).

В пример можно привести также компанию Global Capital. Доля оценки недвижимости в ее портфеле — 86%, но в 2013 году она была еще выше — 93%. Снижение доходов от оценки недвижимого имущества компания компенсировала, нарастив долю оценки транспорта и оборудования, а также занявшись оценкой бизнеса и ценных бумаг. В результате ее выручка в 2014 году по сравнению с предыдущим годом увеличилась на 7,7%.

То же самое можно сказать и о других игроках. Они переформатировали свои портфели, увеличили доходы от других видов оценки и тем самым возместили падение доходов от оценки недвижимости. Лишь две ОК из ранкинга 2014 года увеличили долю оценки недвижимости — «Оценка собственности» и Atyrau City.

Страховщики, недовольные тем, как оценивается ущерб при ДТП, хотят контролировать этот процесс

«Девальвация тенге и кризисное настроение участников рынка негативно сказались на оценочной деятельности. В первую очередь был сокращен бюджет ряда крупных компаний по затратам на консалтинговые и прочие экономические услуги. Во-вторых, на протяжении большого периода кредитование пережило затишье, поэтому сократился рынок оценки залогового имущества. Однако для нашей компании кризис стал большим шагом к открытию других рынков. Мы были вынуждены отказаться от неработающих инструментов. Это позволило нам аккумулировать наши усилия и искать новые инструменты маркетинга. Каждый клиент стал намного важнее, мы повысили уровень оказания услуг, внедрили CRM, выстроили систему взаимоотношений. Это дало нам увеличение повторных оценок и рекомендаций. Все эти меры позволили значительно увеличить доход компании», — такие методы противостояния неблагоприятным условиям бизнеса избрала для себя компания «Центр оценки активов».

Спрашивайте, оценим

Бизнес оценочных компаний напрямую зависит от состояния экономики. На спрос влияет не только кредитование, но и количество сделок купли-продажи, слияний и поглощений, страховых контрактов, инвестиционных проектов: экономическая активность населения и хозяйствующих субъектов положительно сказывается на ОК. Снижение спроса на оценку,

услуги консалтинга и аудита говорит о трудностях, переживаемых предприятиями и целыми отраслями. Так, даже не зная о падении цен на нефть, можно говорить о неблагоприятности нефтяной и нефтегазовой промышленности, основываясь на показателях выручки ОК, полученных от этой отрасли. В 2013 году она лидировала с долей 9%, в прошлом году уступила первое место финансовому сектору (17%), второе занял горно-металлургический комплекс с долей 16%. Кстати, металлургия формирует самый высокий спрос и на аудит. В 2014 году выросла доля выручки от переоценки основных средств, а также бизнеса и ценных бумаг.

«По количеству больше всего заказов на оценку для залогового обеспечения или мониторинга банков второго уровня. В денежном выражении основные заказы идут от госорганов и нацкомпаний через тендер и госзакупки», — рассказали в «Центре оценки активов».

Расширение залоговой базы в обеспечении банковских кредитов могло бы стимулировать увеличение спроса на оценку. Международная финансовая корпорация (IFC), входящая в группу Всемирного банка, предлагает банковскому сообществу Казахстана обсудить новый кредитный продукт — финансирование малого и среднего бизнеса на основе движимых активов. Движимые активы в данном случае выступают альтернативой преобладающей сегодня в качестве обеспечения займов недвижимости. Под движимыми активами подразумеваются дебиторская задолженность, оборудование, транспорт, торговые площади, товарные запасы и складские расписки. Если будет принят нормативный правовой акт, позволяющий отрегулировать кредитование под движимые активы и снизить риски кредиторов, залоговая база значительно расширится, что благотворно скажется на оценочном бизнесе.

Закон отлучения оценщиков

У оценщиков та же проблема демпинга, что и у аудиторов, особенно при оказании услуг государственному сектору на основании тендеров. В компании «Центр оценки активов» рассказывают, что ярче всего ценовая конкуренция проявляется в госзакупках. Крупные, опытные ОК обычно не участвуют в закупках на сумму менее 1 млн тенге, так как при стартовой цене ниже этого уровня заказ на заявленный объем работ оценщик выиграет за 100–150 тыс. тенге. Часто итоговой суммы не хватает даже на транспортные расходы, констатируют в компании. «Мы считаем, что на рынке большое количество оценочных компаний. Есть место и для малобюджетных, начинающих свою деятельность компаний, состоящих, допустим, из одного оценщика и одного помощника. Для таких игроков важно накопление опыта и оправдание издержек на офис. Они готовы дать предложение в 5–10 раз ниже стартовой цены, в таких проектах методом проб и ошибок нарабатывать опыт. Однако для оценочной деятельности в целом это негативное влияние, сильный демпинг по ценам, снижение уровня качества услуг и формирование соответствующего имиджа оценщиков в Казахстане», — такое мнение высказали в компании. Отметим, что из более чем 3,5 тыс. оценочных компаний 60% составляют физические лица.

Можно ожидать, что в 2015 году значительным событием для оценщиков станет внесение изменений и дополнений в закон «Об оценочной деятельности в РК». Еще в феврале мажилис принял законопроект в первом чтении. Изменится ли окончательный текст по сравнению с первоначальным вариантом, трудно сказать, но документ вызвал жаркие дискуссии в профессиональном сообществе.

Спорным представляется положение о саморегулировании ОК по следующей схеме: оценщика (физическое лицо) контролирует компания, компанию — территориальное СРО, которое, в свою очередь, будет подотчетно республиканской палате, отчитывающейся перед профильным министерством. Участники рынка считают, что отрасль пока не готова к полному саморегулированию.

Для повышения достоверности и качества оценки авторы проекта предлагают проводить экспертизу отчета оценщика экспертными советами палат оценщиков. Но, по мнению специалистов, это мало повлияет на качество оценки.

Законопроект также предлагает ввести ответственность оценочных организаций за возможный ущерб от ошибочной оценки перед заказчиком и перед неограниченным кругом третьих лиц, которые могут воспользоваться результатом оценки (подробно о законопроекте см. expertonline.kz/a13532), что также вызывает возражения у профучастников.

Еще одна проблема выявилась весной этого года: возник спор между оценщиками и страховщиками о качестве оценки ущерба при ДТП по страхованию гражданско-правовой ответственности владельцев транспортных средств (ГПО ВТС). Страховщики, недовольные тем, как оценивается ущерб, хотят контролировать этот процесс и предлагают закрепить их участие законодательно, внося поправки в статью 22 Закона об обязательном страховании ГПО ВТС.

Если инициатива страховых компаний получит поддержку в Минюсте и парламенте, то оценщики могут недосчитаться миллионов тенге доходов. Страховые выплаты по ГПО ВТС в прошлом году составили 14 млрд тенге. Если в качестве вознаграждения за проведение оценки ущерба в ДТП оценщики получили всего лишь десятую часть этой суммы, речь идет о 1,4 млрд тенге. Потеря такой суммы на фоне замедления экономики может подорвать бизнес многих ОК.

Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков

Новый метод оценки недвижимости приведет к росту налога на имущество в шесть раз, выяснили СМИ

Дата публикации: 31.03.2015

Источник: newsru.com

Место издания: Москва

Ссылка: <http://realty.newsru.com/article/31mar2015/cad>

Деловая газета РБК Daily выяснила, чем чреват переход на новый метод оценки недвижимости - по кадастровой, а не инвентаризационной стоимости - при исчислении налога на имущество. Судя по всему, предпринимателям и частным лицам придется почувствовать на себе резкое увеличение налогового сбора, в ряде случаев - шестикратное. Исчислять налог на имущество по кадастровой стоимости в 2015 году будут в Москве и еще 27 российских регионах. Остальные продолжат платить налог по инвентаризационной стоимости, которая включает в себя только стоимость материалов и строительных работ. Волна недовольства уже вынудила вице-преьера Игоря Шувалова поручить ФНС и Минфину РФ в течение двух недель выяснить, в каких регионах рост нагрузки на бизнес и граждан может быть особо ощутимым.

В департаменте экономической политики и развития Москвы пока не озвучивают предварительные расчеты, однако, отмечает издание, для осознания "масштабов бедствия" достаточно просто сравнить инвентаризационную и кадастровую стоимость недвижимости. Так, кадастровая стоимость ЦУМа (296 млн долларов) в 30 раз превышает инвентаризационную, "Атриума" (378 млн долларов) - в 13 раз, гостиницы "Националь" (88

млн долларов) - в 23 раза. Исключением оказался Большой театр, кадастровая стоимость которого - 19 млн долларов - в 1,6 раза меньше инвентаризационной. Но если при оценке по инвентаризационной стоимости ставка налога составляла 2,2%, то по кадастровой - 1,2%. При этом уже к 2020 году ставка вырастет до 2%.

В целом, по подсчетам РБК Daily, владельцы недвижимости в 2015 году заплатят в московский бюджет 36 млрд рублей, в шесть раз больше, чем если бы налог на имущество начислялся по старой схеме.

Отдельное недовольство, отмечает газета, вызвала методология расчета кадастровой стоимости зданий. Так, например, помещение под магазин, выходящее в глухой двор, оценивается так же, как аналогичное, но с выходом на, скажем, Ленинский проспект. А два дома одной постройки, в одном из которых наличествует канализация, а в другом - нет, оценены одинаково. Вопросы возникают и по поводу включения в стоимость зданий налога на добавленную стоимость, и по поводу двойной уплаты земельного налога.

В итоге недовольных оценкой владельцев недвижимости оказались тысячи, и их количество растет. Если в 2013 году в специально созданные комиссии по спорам при Росреестре было подано 5,3 тыс. заявлений о пересмотре стоимости земли и недвижимости, то в 2014 году - уже 12,5 тыс. Соответствующие обращения поступают и в суды. И это при том, что многие жители Москвы и других "пилотных" регионов вообще не в курсе, что налог вырос. Физлица получают квитанции из налоговой инспекции за 2015 год только в 2016 году.

Отметим, оценщики отвергают обвинения в неправильном подходе к оценке стоимости недвижимости. Так, например, президент СРО "Экспертный совет" Алексей Каминский указывает, что существуют объективные причины, препятствующие установлению справедливой стоимости здания. Скажем, в государственном кадастре нет информации о качестве ремонта в помещении и целевом назначении. Встречаются и элементарные ошибки в базе данных. Кроме того, в России отсутствует открытая база данных о сделках с недвижимостью, так что при анализе рынка можно исходить только из предложений, но не окончательных цифр.

Напомним, новая редакция закона "О налоге на имущество физических лиц", предусматривающая расчет налога на имущество исходя из кадастровой стоимости недвижимости, а не инвентаризационной, принята в окончательном чтении на заседании Мосгордумы 19 ноября.

В соответствии с ней ставка налога на недвижимость (домов, квартир) кадастровой стоимостью до 10 млн рублей - таких в Москве 77% квартир - составит 0,1% от этой стоимости, для объектов стоимостью свыше 10 млн до 20 млн рублей - 0,15% (20% квартир), от 20 до 50 млн рублей - 0,2% (2% квартир), 50 млн до 300 млн рублей - 0,3% (менее 1% квартир).

Налоговые ставки в отношении гаражей и машиномест составят 0,1%; жилых объектов незавершенного строительства - 0,3%; объектов торговли, общепита, а также объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн рублей - 2%; прочих объектов недвижимости - 0,5%.

Сохранится 15 категорий льготников, полностью освобожденных от уплаты налога на имущество. Фактическая уплата налога, исходя из кадастровой стоимости, которая вводится с 1 января 2015 года, произойдет лишь к 2016 году.

Круглый стол: кадастровая оценка

Дата публикации: 16.06.2015

Источник: Тюменский бизнес журнал

Место издания: Тюмень

Ссылка: <http://bmag72.ru/posts/721-kruglyy-stol-kadastrovaya-otsenka>

Налог на имущество рассчитывается из кадастровой стоимости объекта недвижимости. Соответствующие изменения в российское законодательство вступили еще с 1 января 2015 года. Однако...

Вокруг налога, который является основополагающим для формирования бюджета, сегодня много обсуждений в различных регионах страны. В частности, участников рынка недвижимости интересует, как проводится государственная кадастровая оценка земель и коммерческой недвижимости, почему ее результаты могут превышать рыночную стоимость и каким образом происходит пересмотр «кадастра». Чтобы выяснить эти вопросы, Тюменский Бизнес-журнал организовал круглый стол, на котором собрал экспертов в сфере налогов и оценки, собственников и арендаторов объектов недвижимости.

«Не имеет значения, какую систему налогообложения применяет юридическое лицо, так как налог будет рассчитываться исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости. Плательщиками данного налога являются российские и иностранные организации, которые имеют имущество, находящееся на балансе предприятий и учитывающееся в качестве основных средств», — отметила генеральный директор ООО «АльфаБухгалтерия» Екатерина Ясюкевич.

Правительство Тюменской области утвердило в конце прошлого года перечень объектов, на которые уже сейчас распространяются эти изменения. В него вошли 35 административно-деловых и торговых центров общей площадью более 10 000 квадратных метров и помещения в них, которые введены в эксплуатацию до 1 января 2009 года. То есть самые крупные торговые и деловые центры города. Например, «Колумб», «Солнечный», «Гудвин», «Нобель», «Метро». Новые, не так давно построенные объекты не включены, поэтому и оспаривать кадастровую стоимость их собственникам не придется. Полный список размещен на официальном портале органов госвласти Тюменской области.

«Собственники помещений любой площади, которые находятся в этих торговых объектах, автоматически оплачивают налог с кадастровой стоимости. Потому что помещение, принадлежащее собственнику, находится в здании торгового центра. Повторюсь: объектом налогообложения является здание, но налог собственники любых помещений в этом здании платить обязаны. Ставка, установленная на 2016 год для особого перечня объектов, — 1,5%», — пояснила эксперт.

Определение кадастровой стоимости объекта повлияет и на арендаторов коммерческих площадей. «Начисление ставок аренды происходит из кадастровой стоимости. Именно поэтому если у кого то земля находится в аренде у юридического лица, то наниматель таких помещений должен понимать, что это база для определения арендных платежей. Кроме того, не стоит забывать, что кадастровая оценка — это база налогообложения, начальная точка сбора налогов», — прокомментировала заместитель генерального директора ЗАО «ЭКО-Н» Алла Плесовских.

При этом закон об оценочной деятельности подразумевает, что кадастровая оценка должна проводиться государственными органами не чаще, чем раз в три года, и не реже, чем раз в пять лет. «Некоторые регионы собирали налоги по заниженным ценам, а такие, как Москва, ежегодно пересматривали кадастровую стоимость. Позиция госорганов на сегодняшний день такова, что необходимо экономить бюджет, поэтому оценка объектов недвижимости происходит раз в пять лет», — отметила Плесовских.

Заказчиком работ по определению кадастровой стоимости в нашем регионе является департамент имущественных отношений Тюменской области, а исполнителя выбирают по итогам закупок. «Наша компания участвовала в подобных конкурсах, но в Тюменской области мы ни разу не могли выиграть. Одна из последних ситуаций: с 15 млн рублей компания-победитель конкурса снизила цену до 900 тыс. рублей. С этим победителем, правда, до сих пор судится администрация Тюменской области. К сожалению, у

правительства нет возможности не заключить контракт при проведении аукциона», — заметила гендиректор компании «ЭКО-Н».

Специалисты сошлись во мнении, что на данный момент в кадастре не всегда содержится достоверная информация об объекте недвижимого имущества, поэтому порой выводится неверная оценка его кадастровой стоимости. В таком случае собственнику необходимо оспорить оценку. Кроме того, по словам Плесовских, нередки случаи, когда происходит оспаривание кадастра перед тем, как человек приобретает землю в собственность.

Мнение Кадастровой палаты РТ учтут в судебных делах по осуществлению кадастрового учета

Дата публикации: 18.06.2015

Источник: tatar-inform.ru

Место издания: Казань

Ссылка: <http://www.tatar-inform.ru/news/2015/06/18/459506/>

Состоялся круглый стол, посвященный правовым проблемам применения земельного, лесного и градостроительного законодательства России. (Казань, 18 июня, «Татар-информ»). Об актуальных проблемах кадастрового учета и особенностях правоприменительной практики рассказала начальник юридического отдела Кадастровой палаты по РТ Динара Хусаинова во время круглого стола организованного Арбитражным судом Поволжского округа. Он был посвящен правовым проблемам применения земельного, лесного и градостроительного законодательства РФ. Одной из тем для обсуждения стала возможность снятия с кадастрового учета несуществующих земельных участков по решению суда. Ранее подобные иски зачастую оставались без удовлетворения. Юридический аргумент – отсутствие оснований для снятия с учета. Динара Хусаинова рассказала собравшимся, почему и в каких ситуациях удалить участок из кадастра просто необходимо. Снять с кадастрового учета земельный участок без вмешательства суда, лишь по заявлению правообладателя возможно только в одном случае – если участок имеет статус «временного», т.е. права на него еще не зарегистрированы. Во всех других случаях решение принимает суд. В том числе и в отношении несуществующих, бесхозных участков. Возможность появления таковых в кадастре есть. Дело в том, что кадастр пополнялся разными способами: по материалам инвентаризации земельных участков, которая проводилась в конце прошлого века, по заявлениям правообладателей и иных лиц, по данным Единого государственного реестра прав. В последнем случае речь идет об участках, права на которые зарегистрированы без проведения кадастрового учета (например, лесные участки). Так, несуществующий земельный участок мог оказаться в базе, если материалы инвентаризации были ошибочны. Или один и тот же участок был внесен разными способами (при отсутствии границ обнаружить идентичность не всегда возможно) и образовался дубль. Участки, которых по факту нет, становятся препятствием для кадастрового учета реально существующих. Поэтому вопрос снятия с учета несуществующей земли весьма актуален. В настоящее время Кадастровая палата по РТ совместно с муниципалитетами проводят работу по выявлению таких участков. Динара Хусаинова также рассказала о правоприменительной практике исправления кадастровых ошибок в границах участков в судебном порядке, подчеркнув, что кадастровая ошибка – это ошибка при расчетах координат, зафиксированная в документе, а не спор о границах и праве. По предложению Верховного суда РТ Динара Хусаинова выступит также с докладом, касающимся правовых аспектов осуществления кадастрового учета перед сотрудниками этого учреждения, сообщает пресс-служба Кадастровой палаты республики.

Новосибирцы стали чаще оспаривать стоимость земли из-за роста налоговой нагрузки

Дата публикации: 16.06.2015

Источник: РБК

Место издания: Москва

Ссылка: http://nsk.rbc.ru/nsk_topnews/16/06/2015/974363.shtml

После кадастровой переоценки земли некоторые из собственников заявили о двадцатикратном увеличении стоимости земельных участков.

С начала года число дел, связанных с оспариванием собственниками кадастровой стоимости в регионе, возросло на 30%. Наиболее часто оспаривается кадастровая стоимость земли и офисных зданий, сообщила сегодня во время пресс-конференции руководитель Росреестра по Новосибирской области Светлана Рягузова.

По ее словам, с января по май этого года на рассмотрение в комиссию при управлении поступило 132 заявления (в прошлом году заявлений было 96) в отношении 178 земельных участков и 11 объектов недвижимости. Из общего числа принято к рассмотрению всего 79 заявлений: по 24 заявлениям было принято решение в пользу заявителей об установлении рыночной стоимости объектов, 48 заявлений было отклонено.

«Основной причиной отклонения таких заявлений являются технические ошибки, допущенные при оформлении заявлений об оспаривании», - отметила Светлана Рягузова. В основном, по ее мнению, рост числа обращений связан, в том числе, с ошибками оценщиков. «Рыночная стоимость объектов меняется со временем, соответственно, это влияет также и на кадастровую стоимость. В основном, это либо неправильное определение кадастровой стоимости или ошибка самих оценщиков», - говорит она.

Резкое повышение кадастровой стоимости земли также стало одной из ключевых причин роста обращений, считает гендиректор компании «Рестэйт» Елена Зиновьева. Некоторые собственники земельных участков устремились в суды, столкнувшись с резким ростом налоговой нагрузки.

«После кадастровой переоценки земли в 2012 году некоторые из собственников земельных участков заявили о двадцатикратном увеличении стоимости, а вместе с тем и ростом налоговых отчислений», - рассказала РБК.Новосибирск собеседница.

Кадастровую стоимость земельных участков нередко оспаривают и арендаторы, плата которых зависит от показателя кадастровой стоимости, добавляет Зиновьева.

В то же время, другие эксперты рынка говорят, что суды не перегружены такого рода делами, а их объем не столь существенен и продолжает падать по сравнению с предыдущими годами. Специалисты, занимающиеся подготовкой документов для оспаривания кадастровой оценки в суд, сейчас «сетуют» на то, что новосибирцы все меньше обращаются к ним за помощью, рассказал РБК.Новосибирск директор ООО «Агентство кадастра и права» Максим Афонасьев.

«Сейчас у многих из оценщиков нет заказов на переоценку. В основном это связано с тем, что если ранее люди обращались в суд для переоценки земли и участка, суды требовали предоставить рыночную оценку по данным на 2010 год, то в этом году практика изменилась и суды требуют оценку на 1 января 2012 года. В большинстве случаев переоценка в 2012 превышает показатели 2010 года в несколько раз», сообщил он.

В Самарской области могут провести переоценку кадастровой стоимости земель

Дата публикации: 19.06.2015

Источник: samru.ru

Место издания: Самара

Ссылка: http://www.samru.ru/society/novosti_samara/84673.html

18 июня первый вице-губернатор – председатель правительства Самарской области Александр Нефёдов провел совещание о кадастровой оценке земель населенных пунктов на территории региона.

В ходе совещания обсуждались вопросы применения, актуальности существующих результатов кадастровой оценки земель, необходимости проведения новой оценки с учетом положений федерального законодательства. Представители депутатского корпуса и Территориального управления Росимущества в Самарской области выразили позицию о необходимости переоценки кадастровой стоимости земель, ссылаясь на высокие ее показатели по отдельным видам разрешенного использования.

Министерство имущественных отношений Самарской области и министерство управления финансами аргументировали соответствие значений средних удельных показателей кадастровой стоимости модели расчета, утвержденной минэкономразвития России, указали на отсутствие системных ошибок в проведении оценки, а также на то, что результаты оценки сопоставимы с субъектами Российской Федерации, соответствующими по уровню развития Самарской области, в том числе входящими в состав Приволжского округа.

«По данным министерства имущественных отношений Самарской области, за период действия кадастровой оценки, установленной постановлением правительства Самарской области №610, в досудебном и судебном порядке была оспорена кадастровая оценка по 1648 заявлениям, из них удовлетворены заявки в отношении 812 участков (49%), - сообщает облправительство. - Количество участков, кадастровая оценка которых оспорена, составляет 0,16% от общего количества (1000175 участков), что говорит об отсутствии системных ошибок при проведении кадастровой оценки. Имеются лишь отдельные случаи, связанные с недостоверными исходными данными».

По итогам заседания Нефёдов поручил министерству имущественных отношений Самарской области совместно с министерством управления финансами, министерством экономического развития, инвестиций и торговли, рабочей группой, созданной Самарской Губернской Думой, рассмотреть вопрос о переоценке земель населенных пунктов на территории Самарской области в 2016 году по итогам поступления земельных платежей за 2015 год.

В Подмосковье упрощена схема пересмотра кадастровой стоимости земли

Дата публикации: 30.06.2015

Источник: РБК Недвижимость

Место издания: Москва

Ссылка: <http://realty.rbc.ru/articles/30/06/2015/562949995861516.shtml>

Около 30 тыс. земельных участков в Московской области находится на стадии кадастровой переоценки

В имущественных органах правительства Московской области ждут наплыва граждан, недовольных завышенной кадастровой оценкой их земельных участков, от которой зависит величина налога. Власти разработали упрощенную схему обжалования стоимости. При этом предельная максимальная цена кадастровых работ для постановки участка на учет вырастет.

Сейчас на рассмотрении в Минимущество Московской области находится около 30 тыс. дел о переоценке кадастровой стоимости земельных участков. За два года в сторону уменьшения пересмотрены показатели на 1 тыс. участков.

Многочисленные ошибки при определении кадастровой стоимости земли возникли ранее из-за несовершенства методики. Кадастрирование проводилось массовым методом, то есть специалисты не выходили на каждый клочок земли лично, а уточняли данные по имеющимся в Росреестре документам, пишет «Российская газета».

В общей сложности таким образом с начала учетных работ — с 2013 года — были собраны данные по 3,3 млн участков. «Ошибки возникают, например, потому, что в документах нечетко прописан вид разрешенного использования земли, — цитирует «РГ» первого замминистра имущественных отношений Подмосковья Владислава Мурашова. — Может быть написано: под строительство, без уточнения, какое именно строительство имелось в виду — дачное, жилое, многоквартирное. У каждого из них своя цена. Скажем, кадастровая стоимость квартир отличается от рыночной примерно на 1%, а дач — на 50%».

Пока с жалобами идут в основном юридические лица, которые налоговые уведомления получают раньше. Рост числа жалоб от граждан ожидается к концу лета, пишет издание, ссылаясь на источник в подмосковной администрации.

Для пересмотра кадастровой стоимости собственник вправе обратиться в межведомственную комиссию по оспариванию при Росреестре или в суд. По статистике, на которую ссылается «РГ», половина из двух тысяч дел, которые дошли до суда, решилась в пользу собственников, то есть власти считали, что ошибки в кадастре нет, а суд пришел к противоположному выводу.

Однако для обращения в суд или в комиссию необходимо иметь заключение независимого оценщика. Цена на его работу в Подмосковье сейчас варьируется от 15 тыс. до 100 тыс. руб. «На основании оценки комиссией выносится решение, которое поступает в Кадастровую палату как в учетный орган, мы вносим изменения, если стоимость понизилась, и по запросу граждан предоставляем сведения в том числе и в налоговую инспекцию», — рассказал руководитель региональной кадастровой палаты Сергей Жучков на круглом столе по вопросам уплаты земельного налога.

Сейчас в области разработали упрощенную схему обжалования завышенной кадастровой стоимости. Нужно заполнить специальную форму обращения в электронном виде, которая размещена на сайте Минимущества МО. «Если в кадастровой стоимости есть ошибка, власти ее исправят и внесут верные данные в федеральный кадастр, причем тем же числом, когда проводилась первоначальная оценка. Единственные затраты, которые понесет в этом случае собственник, — временные: на выявление и устранение ошибки потребуются от полутора до трех месяцев», — объясняет Мурашов. Как только в этом году в Минимуществе начали заниматься приемом кадастровых жалоб, количество земельных исков в суды сократилось на 69%, пишет «РГ».

Одновременно подмосковные власти решили увеличить предельную максимальную стоимость кадастровых работ для постановки участка на учет. Она составит 595,44 руб. за 100 кв. м (сейчас 451 руб.). При этом общая цена не должна превышать 9262,4 руб. за один земельный участок. Соответствующий законопроект размещен на портале Мособлдумы. В пояснительной записке к документу уточняется, что цена кадастровых работ увеличена с учетом инфляции с начала 2012 года на 32,32%. Цена будет действовать до 1 марта 2018 года, подчеркивается в законопроекте.

Первые результаты рейтинга инвестиционной привлекательности регионов

Дата публикации: 29.06.2015

Источник: Regnum

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.regnum.ru/news/economy/1937950.html>

О результатах Национального рейтинга инвестиционной привлекательности российских регионов на Петербургском экономическом форуме с корреспондентом ИА REGNUM побеседовала корпоративный директор АСИ Светлана Чупшева
В рамках работы Петербургского экономического форума был представлен Национальный рейтинг инвестиционной привлекательности российских регионов, составленный Агентством стратегических инициатив. Оцените результаты презентации и перспективы работы по результатам рейтинга, пожалуйста.

Я должна сказать, что сама система оценки бизнесом эффективности работы региональных органов власти состоялась и работает. В конце 2014 года мы развернули полномасштабное проведение национального рейтинга, в нем приняли участие все 85 субъектов РФ. В результате в проекте приняли участие более двухсот тысяч предпринимателей -- примерно 5% предпринимателей нашей страны. Эти люди оценили тот регион, где они сейчас работают, по четырем направлениям. Первое -- регуляторная среда. Предприниматели, которые получали разрешение на строительство, подключались к электросетям, регистрировали предприятия и собственность, оценили, сколько дней у них заняли все эти мероприятия, какие были трудности. Второе -- оценили инфраструктуру регионов. Третье -- законодательную базу по работе с инвесторами и административные барьеры в части чрезмерно запрашиваемых документов, избыточных проверок, степень коррупции в регионах на разных уровнях власти. Четвертое направление, по которому были опрошены предприниматели -- это эффективность мер поддержки малого среднего бизнеса в регионе. По сути, 75% оценки -- это опросы. И только 25% -- это региональная и федеральная статистика.

Совместно с компанией BCG (The Boston Consulting Group) и ВЦИОМ мы подвели итоги рейтинга, и они были представлены 19 июня в рамках работы ПМЭФ-2015. Основные результаты, о которых стоит сказать, состоят в том, что большинство тех регионов, которые принимали участие в пилотном проекте, улучшили свои результаты в этом году. Это говорит о том, что регионы проанализировали ситуацию, выявили узкие места и по сути, последний год их работы был направлен на улучшение в части развития наиболее перспективных отраслей своего бизнеса.

Первый вывод. Все 85 регионов разработали дорожные карты по улучшению инвестиционного климата. Во многих регионах созданы проектные офисы, штабы, работающие в этом направлении, и о чем на пленарном заседании Петербургского экономического форума сказал президент России Владимир Путин. Очень важно, что в своем выступлении президент отметил, что необходима именно системная работа в этом направлении. Что необходимо создавать ответственные региональные команды, которые смогут отвечать за свои действия, и соответствовать KPI, которые им будут поставлены. И здесь мы, АСИ, как проектная команда, понимаем, что в процесс включены не только органы исполнительной власти, но и региональный бизнес, который может дать оценку, экспертизу действий регионов. А также оценку действий руководителей территориальных органов, действий наших монополий, которые оказывают услуги бизнесу. Именно в такой синергии мы видим результат, который регион сможет получить в достаточно сжатые сроки.

Второй вывод. По сути, это сокращение худших значений по ряду показателей, которые нам помогла выявить работа в пилотных регионах. Речь идет, например, о том, что в прошлом году самый длительный срок получения разрешения на строительство у нас составлял 540 дней. В этом году во всех регионах крайнее значение -- это примерно 250 дней. И этот показатель характерен для всех регионов -- не дожидаясь результатов рейтинга, специальных поручений, регионы проводили работу с той целью, чтоб не оказаться последними в рейтинге. Коллеги использовали лучшие практики, которые были использованы в рамках пилота. Ездили друг к другу, обменивались опытом, старались применить лучшие успешные практики в своих регионах...

Итоги текущего рейтинга показывают, что мы движемся в правильном направлении. Бизнес отмечает, что в регионах серьезно снизился уровень коррупции, все меньше регионов отмечают «критические значения» во взаимодействии власти с бизнесом, и это вопрос уже не стоит на повестке дня.

ИА REGNUM: Но проблемы все же пока остаются?

Остаются вопросы, связанные с удовлетворенностью бизнеса в части доступа к финансовым ресурсам. Конечно, в этом вопросе серьезную роль сыграли санкции в отношении России. И сейчас принципиально важно создание региональных финансовых

институтов, которые смогут обеспечить хотя бы небольшое финансирование для малого и среднего бизнеса. В этом смысле очень важна работа региональных гарантийных фондов. Например, очень эффективен Гарантийный фонд Вологодской области.

ИА REGNUM: В чем состоят функции региональных гарантийных фондов?

По сути, региональные гарантийные фонды субсидируют субъекты малого и среднего бизнеса, и обеспечивают региональным бизнесменам стартовые средства для развития бизнеса под небольшой процент. И такие механизмы поддержки бизнеса в регионах необходимо развивать, чтобы снять напряжение в процессе поддержки и развития малого и среднего бизнеса.

Необходимо продолжать работу по оптимизации процедур в сфере строительства и энергетики. Мы пока не включили в рейтинг показатели по подключению к газопроводам. Но анализ ситуации показал, что это серьезнейший пласт работ, и, возможно, в следующем году этот показатель будет введен. Здесь очень интересен опыт Россетей, где разработаны типовые договоры для подключения малых мощностей, до 50 кВт. Сейчас такой опыт мог бы перенять Газпром в части подключения к инфраструктуре по газу.

ИА REGNUM: Национальный рейтинг инвестиционной привлекательности российских регионов на сегодня дал полную картину по стране?

Несколько регионов не вошли в рейтинг. Мы провели оценку по всем регионам, но в рейтинг вошли только 76. Девять регионов не вошли в рейтинг по критериям методологии.

Например, это Крымский федеральный округ -- Севастополь и собственно Крым. Местные предприниматели ответили на все вопросы, дали оценку условий ведения бизнеса, но мы посчитали некорректным сейчас включать эти два субъекта в рейтинг, и сравнивать их с другими регионами России, потому что течение в 2014 года они пребывали в разной юрисдикции -- сначала Украины, потом России. Оценка не была бы релевантной. Мы очень плотно работаем с коллегами из Крымского ФО, предоставляем им все документы, и, надеемся, в ближайшее время все позиции по самым важным направлениям будут улучшены.

На Чукотке и в Ненецком автономной округе мы столкнулись с тем, что на больших территориях очень маленькая плотность населения. И доля бизнеса по отношению к другим регионам очень низка. Соответственно, оценка пяти бизнесменов на регион тоже не совсем релевантна. Необходимо корректировать методологию, которая сможет обеспечить нам включение этих субъектов в рейтинг в следующем году.

Ряд республик Северного Кавказа и Южного федерального округа тоже не были включены в рейтинг. Как правило, по причине пассивного отношения бизнеса к опросу, и, соответственно -- нерелевантной оценки. Это Дагестан, Кабардино-Балкарская Республика, Ингушетия, Адыгея. Но при этом вошли Чеченская Республика, Карачаево-Черкесия, Республика Северная Осетия — Алания. Но мы открыты для диалога, и готовы к работе, в результате которой эти субъекты будут включены в рейтинг в следующем году.

ИА REGNUM: Ваши дальнейшие действия?

Ближайшие наши шаги -- это, безусловно, распространение лучших практик. Мы уже начали работу по тем регионам, где уже получили высокие показатели, мы будем общаться с ними более тесно, выезжать в эти регионы, наблюдать правоприменительную практику, общаться с бизнесом, и, надеюсь, к сентябрю 2015 года будет готов новый сборник лучших практик, и мы сможем провести обучение региональных команд на площадке РАНХиГС. Мы представим лучшие управленческие решения регионов. И спикерами будут как представители бизнеса, так и представители регионов-лидеров, которые расскажут, как была выстроена продуктивная работа.

Надеюсь, по итогам будет выстроена системная работа региональных команд по доработке дорожных карт в части улучшения инвестиционного климата. Мы намерены разработать концепцию обучающего центра для региональных команд, где были бы представлены

лучшие региональные и международные практики. Диалог с коллегами очень конструктивен, и я уверена, что в следующем году мы покажем гораздо лучшие результаты.

ИА REGNUM: Страна должна знать своих героев. Назовите субъекты РФ, лучшие на сегодня в рейтинге, пожалуйста...

Республика Татарстан, Калужская, Тульская, Белгородская, Тамбовская, Ульяновская, Костромская, Ростовская области, Краснодарский край, Чувашская республика. Это первая десятка рейтинга. Но серьезнейший прорыв по итогам первого года рейтинга наблюдается в Москве, Санкт-Петербурге, Ленинградской, Владимирской области... Все регионы очень серьезно восприняли рейтинг, и готовы работать с нами.

Это не значит, что раньше подобная работа не велась -- велась, безусловно. Но именно рейтинг помог сделать эту работу более системной.

Будем восстанавливать справедливость при оценке кадастровой стоимости земельных участков, - Иван Белозерцев

Дата публикации: 29.06.2015

Источник: Глас Народа

Место издания: Саратов

Ссылка: <http://glasnarod.ru/rossiya/penzenskaya-oblast/24521-budem-vosstanavlivat-spravedlivost-pri-oczenke-kadastrovoj-stoimosti-zemelnyx-uchastkov-ivan-belozerczev>

Временно исполняющий обязанности губернатора Иван Белозерцев поручил навести порядок на рынке земельных участков, отнесенных к 16 группе видов разрешенного использования, кадастровая стоимость которых не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

В государственном кадастре недвижимости сведения о виде разрешенного использования отражаются на основании актов органов местного самоуправления. Участки относятся к группам «под общественные деловые цели», «для благоустройства», «для осуществления побочного использования», «под общественную застройку».

По сведениям филиала ФГБУ «Кадастровая палата» по Пензенской области на территории региона по состоянию на 4 июня 2015 года в государственном кадастре недвижимости учтено 1462 земельных участка категории земли населенных пунктов с кадастровой стоимостью 1 рубль.

Такие участки были образованы в результате внесения после 1 января 2012 года изменений органами местного самоуправления в генеральные планы поселений и городских округов в части включения земель сельскохозяйственного назначения в границу населенных пунктов. При этом изменения в сведения в государственном кадастре недвижимости о виде разрешенного использования данных земельных участков не были внесены (в государственном кадастре недвижимости указан вид разрешенного использования таких земельных участков «для сельскохозяйственного использования»).

Исходя из имеющейся в настоящий момент информации в государственном кадастре недвижимости 424 земельных участка предварительно правомерно отнесены к 16 группе и оценены в 1 рубль, включая: 132 земельных участка, занятых автомобильными дорогами; 55 земельных участка на территории г. Пензы, имеющие вид разрешенного использования «для коллективного пользования»; 237 земельных участка с разрешенным использованием «бульвары», «аллеи», «проезды», «развалины», «свободные муниципальные земли», «земли водного фонда».

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения. Земельный налог поступает в местные бюджеты. В соответствии со статьей 66 Земельного кодекса РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Заинтересованные лица вправе проводить оценку рыночной стоимости земельных участков, следовательно, органы местного самоуправления, являясь заинтересованными лицами в поступлении доходов в местный бюджет, вправе проводить работу по пересмотру в сторону увеличения кадастровой стоимости в случаях, если кадастровая стоимость земельного участка является заниженной.

Например, в настоящее время рыночная стоимость земельных участков по г. Пензе под торговыми и офисными объектами с высокой доходностью составляет от 7 до 15 тысяч рублей за 1 кв.м. Вместе с тем, есть торговые центры с «рублевой» стоимостью. Именно с такими объектами будет разбираться рабочая группа, сформированная по поручению Ивана Белозерцева.

«Нам необходимо понять – почему кадастровая стоимость одного объекта составляет рубль, а соседнего – в десятки раз больше. Будем выяснять, по какой причине существует эта вопиющая несправедливость и кто конкретно виноват в занижении налогооблагаемой базы – оценочная компания или местные власти», – сказал глава региона.

Он поручил провести анализ кадастровой стоимости земельных участков под торговыми, офисными объектами с высокой доходностью, выявить земельные участки, кадастровая стоимость которых ниже рыночной стоимости, организовать работу по определению рыночной стоимости земельных участков под данными объектами и направить отчет об определении их рыночной стоимости в комиссию по пересмотру кадастровой стоимости. Кроме того, рабочей группе предстоит выяснить, что послужило ошибкой кадастровой оценки – ошибка специалиста или чей-то умысел.

Иван Белозерцев поставил муниципалитетам задачу усилить муниципальный контроль в отношении земельных участков и провести работу по идентификации земельных участков. В частности, необходимо разобраться с не только с «рублевыми» участками, но и с теми, чья кадастровая стоимость больше рубля, но, тем не менее, является умышленно или неумышленно заниженной.

2015 год может стать последним для частных оценщиков недвижимости

Дата публикации: 30.06.2015

Источник: ceur.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <https://ceur.ru/news/item196465/>

Минэкономразвития России начал готовить поправки в законодательство о создании института государственных оценщиков (ассессорской службы). Это будет бюджетная организация, которая по заказу государства будет проводить кадастровую оценку недвижимости для определения налогооблагаемой базы. Ассессорская служба будет рассматривать и жалобы собственников на свою работу. Заказчик поправок – Правительство РФ. Поправки в ФЗ «Об оценочной деятельности» должны подготовить к 1 июля.

Эксперты считают, что возвращение к госмонополии на оценку недвижимости приведет, во-первых, к удорожанию услуги, а, во-вторых, «существенно повысит» коррупцию в этой сфере.

Чем не угодили частные оценщики? В большинстве случаев критика деятельности частных оценщиков связана с дисбалансом стоимости квадратного метра в разных частях одного здания. Однако игроки рынка утверждают, что в этом не только вина негосударственных оценщиков. Часто у них нет доступа к полным сведениям об объекте недвижимости, а также единой методика расчета. Вот и получается, что стоимость дома-хрущевки может быть выше, чем у нового здания за углом.

Кадастровая стоимость

Кадастровая стоимость: вопросы остаются

Дата публикации: 31.03.2015

Источник: rt-online.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://rt-online.ru/articles/rubric-72/10120623/>

Сегодня одной из самых обсуждаемых тем является кадастровая стоимость объектов недвижимости. В первую очередь это обусловлено новым порядком исчисления налога на имущество граждан – теперь он рассчитывается не из инвентаризационной стоимости объекта недвижимости, как было до 2015 года, а из кадастровой, и увеличился весьма ощутимо. Что же такое кадастровая оценка, какой орган ее осуществляет, как узнать кадастровую стоимость объекта, где ее оспорить? На эти вопросы читателей отвечает заместитель руководителя Управления Росреестра по РТ Артем КОСТИН:

– Начнем с того, что, согласно закону, государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации. В Татарстане такой оценкой земель промышленности и иного специального назначения, а также объектов жилого и нежилого фондов уполномочено заниматься Министерство земельных и имущественных отношений. Соответственно, за разъяснениями результатов проведенной оценки гражданам нужно обращаться в Минземимущества РТ. При нашем управлении работает представительная комиссия по рассмотрению досудебных споров о результатах государственной оценки объектов недвижимости. Обратиться в нее можно при установлении рыночной стоимости объекта недвижимости; при выявлении недостоверности сведений кадастровой оценки. Кстати, физические лица могут обращаться в суд, минуя эту комиссию, а для юридических лиц эта процедура обязательна. Важно иметь в виду, что для обращения в комиссию необходимы документы. С их перечнем можно ознакомиться на официальных сайтах управления (www.to16.rosreestr.ru, www.rosreestr.tatarstan.ru) в разделе «Кадастровый учет», там же имеются и образцы заявлений.

Если вам понадобилось узнать кадастровую стоимость своего дома или земельного участка, помните: такие сведения содержатся в государственном кадастре недвижимости (ГКН). Граждане могут получить их в виде кадастровой справки совершенно бесплатно. Для этого нужно обратиться в любой офис приема заявителей на выдачу сведений из ГКН по всей республике, в том числе в многофункциональные центры. Результат будет готов в течение пяти рабочих дней.

Также эту информацию можно получить в электронном виде. Для этого заявителю необходимо зайти на официальный сайт Росреестра (www.rosreestr.ru) и выбрать нужный раздел.

Кадастровую стоимость участков завысили недобросовестные фирмы-оценщики

Дата публикации: 18.06.2015

Источник: Владимирская Русь

Место издания: Владимир

Ссылка: <http://vladimirskaya-rus.ru/news/2015-06-18-kadastrovuyu-stoimost-uchastkov-zavysili-nedobrosovestnye-firmy-otsenshchiki.html>

17 июня в здании владимирского филиала Финансового университета при Правительстве РФ состоялась первая научно-практическая конференция "Влияние финансовой инфраструктуры на динамику развития бизнеса". В ходе мероприятия, отвечая на вопросы

бизнесменов, председатель комитета Законодательного собрания Владимирской области по налоговой и бюджетной политике Максим Васенин пояснил, почему разница между кадастровой и рыночной стоимостью земли в регионе так высока. Депутат пояснил, что причиной проблемы явилась сама репрезентативная система оценки участков и недобросовестное отношение исполнителей к своей работе.

"Формируется база данных по отдельным участкам, по котором проводится реальная оценка. А затем на основании параметров этих участков, которые обрабатываются компьютерно, строится определенная статистическая модель. И на основании этой статмодели можно уже, вгоняя параметры любого участка или любого объекта, получать на выходе условную кадастровую стоимость, которая должна быть. Насколько хороша или не хороша эта система? Она хороша в том плане, что позволяет относительно небольшими затратами выйти на кадастровую оценку практически любого земельного участка, потому что в реальной жизни провести кадастровую оценку каждого участка не представляется возможным. Это значит, что все оценочные компании должны лет 7-8 работать только над этим. И вопрос, кто за это должен платить? Понятно, что сам владелец земельного участка платить не будет. Нагрузка, естественно, ляжет на бюджет. В чем слабые стороны такой системы? Она не позволяет объективно учесть все индивидуальные особенности каждого земельного участка. На выходе мы имеем, что эта кадастровая стоимость, полученная путем применения этой статистической модели, может сильно отличаться от реальной стоимости участка. Третья проблема в том, что у нас, зачастую, та компания, которая выиграет конкурс на оценку, не всегда добросовестно относится к своим обязанностям. Берутся первые попавшиеся участки, оцениваются как-попало - действительно на выходе имеем такую ситуацию".

Также Максим Васенин отметил, что актуализация данных по кадастровой оценке земельных участков проводится раз в 5 лет.

Слова Максима Васенина подтвердил руководитель Управления Федеральной налоговой службы по Владимирской области Сергей Кошелев. Он заявил, что зачастую граждане не понимают, почему вырос земельный налог, что в этом виновата не сама служба, а фирма-оценщик, которая может фактически находиться в Воронеже, а во Владимирской области вообще не бывать.

Как снизить кадастровую стоимость недвижимого имущества

Дата публикации: 18.06.2015

Источник: Глазун.РФ

Место издания: Москва

Ссылка: <http://xn--80afnom9a.xn--p1ai/business-news/2474-kak-snizit-kadastrovuyu-stoimost-nedvizhimogo-imuschestva.html>

Начиная с 2015 года и продолжая до 2020 сумма годового налога на жилье будет расти на 20% в год. К 2020 она достигнет своей пиковой отметки и благополучно остановится. Жители нашей страны будут тратить на налоги в десять раз больше своих средств. Эти факторы несомненно приведут к массовому возмущению, ведь рост инфляции неуклонно растет. Многие из нас уже сейчас задумываются о том, как снизить кадастровую стоимость своего недвижимого имущества чтобы избежать таких серьезных финансовых затрат в будущем. Кадастровая стоимость в итоге сравняется с рыночной. Отметим, что в настоящее время рыночная цена превышает кадастровую на 15-20 процентов. Особенно остро проблема коснется жителей крупных городов с большой ценовой амплитудой на недвижимость. В столицах России теперь будет дорого жить не только приезжим. К примеру, для некоторых элитных объектов Москвы кадастровая стоимость может быть ниже рыночной на 80%. И так, коротко о том, как можно снизить кадастровую цену на жилье. Стоит отметить, что значительного падения цены добиться все равно не удастся. Стоимость не может упасть ниже среднерыночной отметки. Еще один аспект: оспаривать кадастровую

оценку можно только раз в 5 лет. Для того, чтобы снизить стоимость, необходимо привести доказательство того, что состояние жилого имущества на бумаге значительно разнится с реальностью. А именно провести повторную оценку. Так же основанием для пересмотра оценки кадастровой стоимости жилья может послужить установление его рыночной стоимости на дату, на которую была установлена его кадастровая стоимость. При обращении в суд нужно быть готовым предоставить данные по обновленной оценочной экспертизе. Если суд вы все же проиграли, не стоит отчаиваться. Можно так же подать апелляцию и подготовиться несколько лучше. На самом деле кадастровая стоимость не может превысить среднерыночную, поэтому нужно понимать, что итоговая цена напрямую зависит оценщика и именно эти люди создают будущую статистику цен на недвижимость.

Как правильно высчитать кадастровую стоимость своего участка

Дата публикации: 29.06.2015

Источник: 360 Подмосковье

Место издания: Москва

Ссылка: <http://360tv.ru/news/kak-pravilno-vyschitat-kadastruvuju-stoimost-svoego-uchastka-27038>

Владельцы дачных участков в этом году получают квитанции с новой суммой налога на землю - с 2015 года он рассчитывается исходя из кадастровой стоимости участка, оформленного в собственность, сообщил телеканал "360 Подмосковье". Государственную кадастровую оценку по заказу Министерства имущества провели независимые оценочные компании. Обновленную информацию можно посмотреть на сайте Кадастра. Квитанции от налоговой за прошлый год традиционно приходят владельцем земель в конце лета, в начале сентября. Не редкость, когда сумма в квитанции удивляет налогоплательщика, и тогда начинается долгий процесс выявления ошибки и оспаривания кадастровой стоимости.

Если вы не согласны с цифрой в платежке, у вас есть три пути. Первый и самый действенный - это обратиться в Минимущество Московской области.

Заявление на обжалование кадастровой стоимости отправить можно либо на электронный адрес ведомства, либо на почтовый - (бульвар Строителей, д. 1 г. Красногорск Московская область 143407).

Запишите- контакты. ((7 498 602-15-55)). После рассмотрения вашего обращения, министерство устраним завышение, по которому насчитывается налог на имущество. Для заявителя такая процедура бесплатная, а ошибка будет исправлена в течение двух месяцев.

Второй вариант: если грубой ошибки нет, такой как например, неверное определение вида разрешенного использования, а кадастровая стоимость все равно намного выше рыночной - обращаемся в межведомственную комиссию Росреестра. После проверки, в случае положительного решения - измененная стоимость сразу же попадает в гос. кадастр и в налоговую инспекцию.

Есть и третий, крайний способ решить вопрос - в судебном порядке. Кстати, по всем обращениям в межведомственную комиссию и в суд в 50 процентах случаев уже сейчас принято положительно решение. Но как показывает практика, до суда доходит все реже - Минимущество разбирается в ситуации оперативно.

Ранее сообщалось, что владельцы дачных участков в этом году получают квитанции с новой суммой налога на землю - с 2015 года он рассчитывается исходя из кадастровой стоимости участка.

В Пензенской области проведут анализ кадастровой стоимости земельных участков

Дата публикации: 29.06.2015

Источник: Пенза Ньюс

Место издания: Пенза

Ссылка: <http://penzanews.ru/economy/91677-2015>

Анализ кадастровой стоимости земельных участков под торговыми и офисными зданиями с высокой доходностью будет проведен в Пензе. Соответствующее поручение врио губернатора Иван Белозерцев дал в ходе рабочего совещания, состоявшегося в понедельник, 29 июня.

«Нам необходимо понять, почему кадастровая стоимость одного объекта составляет рубль, а соседнего — в десятки раз больше. Будем выяснять, по какой причине существует эта вопиющая несправедливость, и кто конкретно виноват в занижении налогооблагаемой базы — оценочная компания или местные власти», — сказал глава региона.

Он поручил провести анализ и выявить торговые и офисные объекты с высокой доходностью, кадастровая стоимость которых ниже рыночной.

Ожидается, что после этого соответствующий отчет будет направлен в комиссию по пересмотру кадастровой стоимости.

В ходе совещания Иван Белозерцев потребовал от глав муниципалитетов навести порядок на рынке земельных участков и усилить контроль в данной сфере, сообщает пресс-служба правительства Пензенской области.

По данным филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Пензенской области на 4 июня 2015 года, на территории региона в государственном кадастре недвижимости учтено 1 тыс. 462 участка категории «Земли населенных пунктов» с кадастровой стоимостью 1 рубль.

Они были образованы в результате внесения органами местного самоуправления изменений в генпланы поселений и городских округов после 1 января 2012 года в части включения земель сельхозназначения в границы населенных пунктов. При этом изменения о виде разрешенного использования данных земельных участков в сведения в государственном кадастре недвижимости не были внесены.

В настоящее время в Пензе рыночная стоимость земельных участков под торговыми и офисными объектами с высокой доходностью составляет от 7 до 15 тыс. рублей за 1 кв. метр. Вместе с тем есть торговые центры, расположенные на земельных участках, отнесенных к 16-й группе видов разрешенного использования, кадастровая стоимость которых не рассчитывается и устанавливается равной 1 рублю за земельный участок.

При этом органы местного самоуправления, являясь заинтересованными лицами в поступлении доходов в местный бюджет, вправе проводить работу по пересмотру в сторону увеличения кадастровой стоимости в случаях, если она является заниженной.

Подмосковье может перейти на исчисление ставок аренды земли исходя из кадастровой стоимости

Дата публикации: 26.06.2015

Источник: Агентство городских новостей

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.mskagency.ru/materials/2452303>

Власти Московской области рассматривают возможность перехода к исчислению ставок аренды земельных участков исходя из их кадастровой стоимости. Об этом сообщил

журналистам заместитель председателя правительства Московской области Александр Чупраков.

«Что касается перехода на методику сдачи в аренду земельных участков исходя из кадастровой стоимости, то мы сейчас эту возможность рассматриваем, анализируем. Для нас тоже важно, чтобы не получилось резких перегибов. Чтобы не получилось так, что мы перешли на кадастровую стоимость и применили такой процент, который привел бы к резкому взлету ставок», - сказал А.Чупраков.

Он уточнил, что речь идет о ставках на аренду участков, принадлежащих Подмосковию. В начале апреля А.Чупраков сообщал, что за 2013-2015 гг. было подано около 1 тыс. заявлений в связи с завышением оценки кадастровой стоимости земельных участков, и в 50% случаев суды принимали сторону собственников. Губернатор Московской области Андрей Воробьев поручил повторно проверить земельные участки, собственники которых пожаловались на завышенную кадастровую оценку.

Новый порядок расчета суммы налога на имущество физлиц по кадастровой стоимости вступил в силу 1 января 2015 г., а обязанность по его уплате по новым правилам возникнет во второй половине 2016 г. Раньше этот налог определялся исходя из инвентаризационной стоимости имущества. Ставка налога составляет 0,1% для квартир, 0,3% для частных домов и гаражей и 2% для коммерческой недвижимости, ставка будет расти постепенно до 2020 г.

Максимальная стоимость кадастровых работ в Подмосковию может увеличиться на 32% - до 595 руб. за сотку

Дата публикации: 29.06.2015

Источник: Агентство городских новостей

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.mskagency.ru/materials/2457061>

В Подмосковию предельная максимальная цена кадастровых работ для постановки участка на учет может составить 595,44 руб. за 100 кв. м, при этом не должна превышать 9 тыс. 262,4 руб. за один земельный участок. Соответствующий законопроект размещен на портале Мособлдумы. В пояснительной записке к документу уточняется, что цена кадастровых работ увеличена с учетом роста инфляции - 32,32% за период с 1 января 2012 г. по 30 апреля 2015г.

Отмечается, что в предельную максимальную цену кадастровых работ не входит плата за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, плата за предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, плата (вознаграждение) за пользование материалами и данными из федерального, территориальных и ведомственных картографо-геодезических фондов, а также понесенные кадастровым инженером транспортные расходы при условии, что указанные расходы разумны и обоснованы.

Цена будет действовать до 1 марта 2018 г., подчеркивается в законопроекте.

На данный момент предельная максимальная цена кадастровых работ для постановки участка на учет составляет около 451 руб. за сотку.

Росреестр

В Росреестре не ожидают потока жалоб на кадастровую оценку недвижимости

Дата публикации: 03.04.2015

Источник: ЦДИ

Место издания: Псков

Ссылка: <http://businesspskov.ru/rbusiness/bnedv/96744.html>

«Если мы будем проводить объективную политику, то этого вала обращений по поводу кадастровой оценки не будет», - заверил журналистов заместитель руководителя управления Росреестра по Псковской области Владимир Полукошко, передает корреспондент ЦДИ.

Он напомнил, что с 1 января 2015 года изменился порядок налогообложения для физических лиц и организаций. Налоговый кодекс РФ дополнен главой 32 «Налог на имущество физических лиц». Расчет налога на имущество физических лиц должен производиться не по инвентаризационной, а по кадастровой стоимости имущества. «У налога будет переходный период, то есть он будет сразу в 2016 году взиматься полностью, а постепенно. В следующем году это будет 20% от налога, в 2017 – 40%, в 2018 – 60%. Этот период установлен Налоговым кодексом», - добавил Владимир Полукошко. На кадастровую стоимость жилья повлияет местоположение, год постройки, типа жилья (панель, кирпич и т.д.). Имеет значение, и сколько квартир в доме, и этажность. Чем выше этаж, тем меньше платить будет собственник. По его словам, он сам как собственник жилья будет платить за 3-комн. кв. порядка 400 руб. в год.

Управление Росреестра по Тюменской области готово повышать качество оказания услуг населению

Дата публикации: 29.06.2015

Источник: ufirms.ru

Место издания: Тюмень

Ссылка: <https://ufirms.ru/news/tyumenskaya/upravlenie-rosreestra-po-tyumenskoy-o.html>

Объединение предпринимателей ТРО «ОПОРА РОССИИ» продолжает серию рабочих встреч с руководителями контрольно-надзорных органов. 23 июня прошло расширенное заседание Совета ТРО «ОПОРА РОССИИ» с участием руководителя Управления Росреестра по Тюменской области Владимира Кораблёва. Темой встречи стало совершенствование системы государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества» для предпринимателей региона.

В заседании приняли участие предприниматели юга Тюменской области, приехавшие из Ялуторовска, Ишима, Тобольска, Заводоуковска, и несколько начальников отделов Управления Росреестра. Участникам семинара рассказали о нововведениях в законодательстве, регулирующем отношения в области гос.регистрации прав на недвижимость и оценочной деятельности, проинформировали о требованиях к документам, предоставляемым на государственную регистрацию прав на недвижимость, и об основных причинах приостановлений и отказов в государственной регистрации прав, деятельности комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении. Особое внимание было уделено преимуществам использования электронных сервисов Росреестра, в том числе, возможности подачи документов на государственную регистрацию прав в электронном виде.

Представители Управления дали подробные разъяснения по всем заданным вопросам. А количество вопросов подтвердило актуальность информирования бизнес-сообщества об

изменениях в учетно-регистрационной сфере, государственном регулировании земельно-имущественных отношений и расширении спектра оказываемых Росреестром услуг. «Подобные встречи позволяют более оперативно рассматривать вопросы, возникающие в бизнес-среде, обсуждать пути их решения, что способствует дополнительному информированию предпринимателей, повышению деловой активности, — отмечает Руководитель Управления Росреестра по Тюменской области Владимир Кораблёв. — Кстати, в Общественном совете при Управлении интересы субъектов предпринимательской деятельности представляют два члена регионального отделения «ОПОРЫ РОССИИ», что обеспечивает быстрое и эффективное получение обратной связи, помогает выстраивать диалог с бизнес-сообществом региона».

«После встречи мы сделали коллегиальный вывод о том, что руководство Управления Росреестра в Тюменской области заинтересовано в повышении качества услуг населению, — резюмирует Член Правления «ОПОРА РОССИИ», председатель Тюменского регионального отделения Эдуард Омаров. — Обратная связь, готовность принимать обращения, совершенствование современных электронных сервисов — тому свидетельство». Участники встречи говорят, что информация, которую они получили на семинаре, оказалась полезной и своевременной.

Деятельность оценочных СРО

Кассация подтвердила незаконность избрания исполнительного директора НСОД

Дата публикации: 31.03.2015

Источник: rapsinews.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.rapsinews.ru/arbitration/20150331/273455020.html>

Арбитражный суд Московского округа подтвердил решение о незаконности избрания Михаила Долматова исполнительным директором Национального совета по оценочной деятельности (НСОД), говорится в определении суда.

Долматов обжаловал в кассации решение арбитража Москвы от 25 июля 2014 года и постановление апелляционного суда от 10 октября 2014 года. Тогда был удовлетворен иск пяти организаций о признании недействительным решения собрания членов организации. Иск был подан в суд НП «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», Российским обществом оценщиков, НП СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», НП по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» и НП «Сообщество профессионалов оценки».

По информации истцов, кандидатура Долматова не была заявлена в качестве претендента для избрания на должность исполнительного директора НСОД. Кроме того, на внеочередном собрании союза 11 июня 2013 года не принималось решения об избрании Долматова исполнительным директором, поскольку ни за одну кандидатуру, в том числе оспариваемую, не было отдано необходимого количества голосов, считают истцы.

Однако НСОД сообщил суду, что информация о кандидатуре Долматова была заблаговременно доведена до сведения участников союза, его кандидатура отвечает всем установленным законом критериям. Ответчик считает, что принятие решения об исполнительном директоре НСОД не относится к исключительной компетенции общего собрания членов союза. Такое решение принимается простым большинством голосов.

Также ответчик обратил внимание суда на то, что истцами неправильно трактуются положения устава НСОД о порядке исчисления квалифицированного большинства голосов – от фактического количества, а не от присутствующих на собрании.

Участниками НСОД являются 11 организаций. НСОД занимается представлением интересов СРОО в федеральных органах госвласти, органах местного самоуправления. Союз занимается формированием предложений по вопросам выработки государственной политики в области оценочной деятельности, разработкой федеральных стандартов оценки.