

ПРЕЗИДЕНТ РТ ПРЕДЛОЖИЛ ПРОКУРАТУРЕ ВЗЯТЬ ПОД КОНТРОЛЬ ПЕРЕСМОТР СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Тема кадастровой стоимости земли, наделавшая столь много шума во время пересмотра ставок земельного налога в Казани, вновь появилась на повестке вчерашней коллегии управления Росреестра по РТ. Новые изменения в российском законодательстве, позволяющие снижать налоговое бремя для предприятий и предпринимателей, стали предметом внимания Рустама Минниханова. За тем, как президент разбирался в тонкостях оценочного бизнеса, наблюдал корреспондент «БИЗНЕС Online».

«НУ НЕ Я ЖЕ ПРИДУМАЛ ФОРМУЛУ!»

«В июне 2011 года президиум Высшего арбитражного суда фактически приравнял кадастровую стоимость к рыночной», - заявил в своем докладе глава татарстанского управления Росреестра **Азат Зяббаров**. Он высказал опасения, что это может привести к снижению сбора средств по налогам. На это президент, конечно, не мог не отреагировать.

«Появилась лазейка, когда предприниматели и предприятия делают оценку и снижают кадастровую стоимость. Не знаю, какие методы и оценки используются. Надо провести совместный семинар с участием Росреестра, оценщиков и прокуратуры. Любой же не может давать оценку. Кадастровую стоимость считают по формуле. Ну не я же придумал ее! - возмутился **Рустам Минниханов**. - Сейчас указывают, что кадастровая стоимость в разы больше рыночной. Обычно все же наоборот. Арбитражный суд должен быть объективен. Все сделки же считаются по формуле. Разница может быть 10, ну 20 процентов, а где-то даже может быть меньше рыночной стоимости. Земля в разы больше стоит, чем дается кадастровая оценка. Особенно в Казани. Давайте приглашать саморегулируемые организации оценщиков. Давайте сделаем аудит.

Давайте установим общие правила игры».

Подытоживая разговор, Минниханов предложил создать рабочую комиссию, чтобы привести в порядок оценку земельных участков в Татарстане.

СПАСИБО ЗЕМЕЛЬНОМУ КОДЕКСУ

В беседе с корреспондентом «БИЗНЕС Online» и.о. председателя татарстанского арбитража **Наиль Латыпов** пояснил, что дела по пересмотру кадастровой стоимости земли в суде появились в конце прошлого года и связаны с изменениями в Земельном кодексе.

«Сейчас можно вносить изменения в кадастровую стоимость, не дожидаясь истечения пяти лет, это ограничение снято», - начал объяснять Латыпов журналисту, но был прерван подошедшим президентом.

«Этот вопрос нужно проработать. Арбитражный суд должен определять стоимость», - высказал свое мнение Минниханов

«Суд принимает к рассмотрению иски и назначает экспертизу, выбирает оценщика», - стал объяснять Латыпов.

«Вот и назначьте их», - тут же предложил глава республики, показывая на **Ленару Музафарову**

, руководителя Земельной кадастровой палаты по РТ. И продолжил: «Можно показательно взять несколько экспертиз и подать на их пересмотр встречный иск».

ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ – НЕЛИНЕЙНАЯ ЗАВИСИМОСТЬ

Участники рынка подтвердили газете "БИЗНЕС Online", что в последнее время многие компании активно обращаются за услугами по переоценке земли в сторону уменьшения.

Юрий Александров - директор ООО «Казанская Оценочная Компания»:

- По вопросам пересмотра кадастровой стоимости обращаются очень часто. За последнее время, я бы сказал, количество обращений выросло в два раза. Это связано с кадастровой стоимостью на земельные участки. Кадастровая стоимость земельных участков, начиная с прошлой зимы, выросла, наверное, на 30 - 40 процентов. Это речь идет об одних и тех же земельных участках.

Чаще всего за нашими услугами обращаются юрлица, которые оплачивают налог кадастровой стоимости. Здесь прямая зависимость кадастровой стоимости от налогообложения. Поэтому, видимо, выросла и кадастровая стоимость земельных участков. Юрлица вынуждены обращаться в экспертные учреждения, чтобы в судебном порядке доказать более низкую рыночную стоимость земельного участка.

По земельным участкам – нелинейная зависимость. Есть тенденция к тому, что кадастровая стоимость вырастает и зачастую она является выше рыночной стоимости.

Думаю, что власти смогут повлиять на ситуацию. Это полностью в их руках, потому что произошло искусственное завышение кадастровой стоимости.

Юрий Чеботарев - начальник отдела оценки РГУП БТИ:

- Скажем так, процесс по вопросам пересмотра кадастровой стоимости нечастый, и к нам вообще никто не обращался со времени последнего пересмотра кадастровой стоимости. Наверное, это было в начале прошлого года, когда были получены первые результаты.

Это ведь особо никого сильно и не волнует, кроме юридических лиц, которые имеют большие земельные участки. Обращались в основном крупные владельцы недвижимости, чаще всего производственной.

Кадастровая стоимость недвижимости может быть выше, может быть ниже - она не имеет никакого отношения к рыночной стоимости. Собственно, почему удастся или не удастся властям повлиять? С 1 января 2011 года заказчиком работ по кадастровой оценке являются местные органы власти. Все в их руках, они заказчики, и они же диктуют условия выполнения работы. Поэтому даже не может быть вопроса, удастся или не удастся.

Руслан Чернов - руководитель центра экспертиз и оценки:

- Бывает, что обращаются за такими консультациями, но сказать, что очень часто, не могу. Сейчас ведь как: практика уже началась, дела решаются через суд. Обращения были, но реальных оценок таких мы не делали. Все-таки сейчас чаще обращаются, но мы пока за эти дела не брались, не видели результатов в судебной практике.

Кадастровая стоимость недвижимости сейчас действительно выше рыночных цен по многим объектам.

Камиль Гайнутдинов - исполнительный директор общества оценщиков РТ:

- Все данные идут с октября прошлого года: появились заявки, консультации по экспертизе, отчеты об оспаривании кадастровой стоимости. До этого ничего такого не было.

Нельзя сказать, какие конкретно компании обращаются. Обращаются оценщики, которые писали отчеты, сами они и обращаются, а не компании.

По поводу кадастровой стоимости недвижимости относительно рыночных цен – как правило, выше.