

## ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО

«КРУГЛЫЙ СТОЛ»

# За гранью разумного

**Предприниматели, законодатели и чиновники обсудили проблему завышенной кадастровой стоимости земли**

Максим Артамонов

В Перми 19 марта состоялся «круглый стол» по проблеме завышенной кадастровой стоимости земельных участков, в котором приняли участие уполномоченный по защите прав предпринимателей Вячеслав Белов, представители управлений Росреестра и Федеральной налоговой службы по Пермскому краю, а также юристы и оценщики Пермской торгово-промышленной палаты.

**С** 1 января 2014 года вступили в силу новые результаты определения кадастровой стоимости, полученные в рамках массовой государственной оценки. Сведения о стоимости выдаются Кадастровой палатой в виде справки и предоставляются бесплатно по запросам любых лиц в пятидневный срок.

«Очень много проблем возникает в связи с тем, что предприниматели не довольны, когда определяется кадастровая стоимость объекта. На их взгляд, она достаточно завышена, и чтобы прийти к истине, нужно потратить много времени и сил», — рассказала вице-президент Пермской ТПП Елена Миронова на «круглом столе» по проблеме завышенной кадастровой стоимости земельных участков.

Кадастровая стоимость в соответствии с законодательством — это рыночная стоимость объекта недвижимости, установленная на определённую календарную дату на основе принятых методик с использованием технологии массовой оценки, пояснил уполномо-

ченный по защите прав предпринимателей в Пермском крае Вячеслав Белов. «Видимо, эта массовая оценка и является одной из серьёзных проблем», — предположил он.

**Вячеслав Белов, уполномоченный по защите прав предпринимателей в Пермском крае:**

— Мы рассматривали количество обращений в различных субъектах. Пермский край выделялся значительно большим количеством обращений. В Нижнем Новгороде, например, количество обращений в кадастровую комиссию отличается в 100 раз от Пермского края. Казалось бы, какой ужас. Но у них не было массовой оценки. Когда мы начали уходить в другой вопрос — сколько процентов было рассмотрено положительно из тех, которые поступили и какой процент отклонений, то выяснилось обратное. По итогам работы комиссии при Росреестре в 2013 году было рассмотрено 1041 заявление, а в пользу заявителя принято 738 решений.

Присутствовавшие на мероприятии представители бизнеса отметили, что эти цифры — «далеко не полная

картина», поскольку часть предприятий идет оспаривать результаты кадастровой оценки земли не в комиссию, а в суд. Кроме того, есть большая прослойка малого бизнеса, которая вынуждена молча согласиться с завышенной (порой в десятки раз) кадастровой стоимостью земли, поскольку не имеет средств, специалистов и времени для переоценки земли и внесудебных или судебных тяжб.

В дополнение многие предприниматели пожаловались на «хождение по кругу»: при утверждении в 2014 году новых результатов кадастровой стоимости земли не были учтены решения официальных инстанций о снижении стоимости земли, принятые в 2013-м. Показательный пример привел главный специалист по земле ОАО «Мотовилихинские заводы» Елена Маясина.

В 2013 году предприятию удалось получить экономию по налогу на землю более 40 млн руб. только за счёт снижения кадастровой стоимости земли (132 участка) с 2766 руб. до 1400 руб. за 1 кв. м. Но в 2014 году «Мотовилихинские заводы» получили на руки результаты новой кадастровой оценки. В них стоимость 1 кв. м земли составляет уже не 1400 руб. и не 2766 руб., а 5604 руб. «Мы, конечно же, снова будем оспаривать это, но откуда такая разница в цене? И о каком профессионализме кадастровых оценщиков здесь может идти речь?» — говорит Елена Маясина.

Участники «круглого стола» признали, что все прекрасно понимают, что перед кадастровыми оценщиками стоит «политическая задача» по недопущению снижения налоговой базы, но «должны же быть разумные пределы».

По словам краевого бизнес-омбудсмена Вячеслава Белова, инструменты защиты своего права для предпринимателей всё же существуют.

**Вячеслав Белов:**

— Ко мне неоднократно обращались предприниматели с жалобами на неправомерные, на их взгляд, действия государственных органов Пермского края. Конечно, моей задачей было разъяснить их права. Инструменты защиты права существуют — это, прежде всего, судебная защита и действующая в Пермском крае профессиональная комиссия при Росреестре, в полномочия которой входит принятие решений о пересмотре кадастровой оценки по земельным участкам и недвижимости.

«Решение проблемы завышенной кадастровой стоимости может лежать в двух аспектах — в изменении законодательства и эффективном оспаривании кадастровой стоимости в досудебном и судебном порядке», — сообщил в дополнение к словам Белова директор юридического департамента Пермской ТПП Олег Голенецких.

Ситуация осложняется тем, что у крупных и средних предприятий есть возможность защитить свои интересы в этой сфере, а у малого бизнеса такой возможности зачастую не бывает.

### КСТАТИ

#### Региональные бизнес-омбудсмены обсудили вопросы, связанные с кадастровой оценкой земли

**В** Нижнем Новгороде 19 марта состоялось очередное заседание Совета уполномоченных по защите прав предпринимателей в регионах Приволжского федерального округа. На нём были обсуждены вопросы формирования реестра обращений предпринимателей. Напомним, в реестр могут быть включены жалобы, которые касаются системных вопросов деятельности представителей бизнеса, требующие, в том числе законодательных изменений и управленческих решений на региональном и федеральном уровнях.

**Вячеслав Белов, уполномоченный по защите прав предпринимателей в Пермском крае:**

— Реестр обращений, находящихся на рассмотрении у совета, сформирован и постоянно пополняется. Обращения с жалобами на нарушения прав предпринимателей в Пермском крае в настоящий момент в реестре отсутствуют. Формирование реестра возможно двумя путями — обращения предпринимателей, изначально адресованные полпреду президента РФ в ПривФО, либо обращения, поступившие региональным уполномоченным, при необходимости вносятся бизнес-омбудсменами в реестр. Доступ к обращениям, находящимся в реестре, открыт всем региональным уполномоченным, что упростит совместное решение проблем предпринимателей.

Ключевым вопросом повестки дня заседания совета бизнес-омбудсменов стало обсуждение проблем кадастровой оценки земли, путей и практики их разрешения в Приволжском федеральном округе. Эта тема была заявлена самими предпринимателями.

В настоящее время значительное количество предпринимателей вынуждены обращаться в суд, оспаривая кадастровую стоимость своих земельных участков, поскольку они не были согласны с результатами государственной кадастровой оценки, которая применяется для налогообложения и исчисления иных платежей за землю, к примеру, выкупной цены и арендной платы. Дело в том, что кадастровая стоимость определяется как рыночная стоимость объекта недвижимости,

установленная на определённую календарную дату на основе принятых методик с использованием технологий массовой оценки. И, соответственно, чаще всего расходится с рыночной стоимостью земли.

Во многих случаях стоимость в отчёте об оценке в разы отличается от стоимости, определённой в отчёте об определении кадастровой стоимости. Подобная ситуация вызывает большое количество вопросов о причинах такого расхождения у предпринимателей, а также создаёт серьёзную проблему для местных бюджетов, для которых налог на землю является существенной доходной составляющей.

В настоящее время Госдумой уже принят в первом чтении законопроект «О внесении изменений в федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», который направлен на совершенствование государственной кадастровой оценки, развитие земельного рынка и повышение инвестиционной привлекательности территории».

Региональным бизнес-омбудсменам вместе с предпринимательским сообществом регионов округа было предложено подготовить свои предложения по решению существующей проблемы, касающейся кадастровой оценки земли.

Кроме того, на заседании совета было заявлено, что во всех регионах округа должны быть открыты общественные приёмные уполномоченного при президенте РФ по защите прав предпринимателей. В настоящий момент они существуют в семи регионах ПривФО.

**Вячеслав Белов:**

— Открытие общественной приёмной уполномоченного при президенте РФ по защите прав предпринимателей в Пермском крае планируется в середине 2014 года. В ноябре-декабре 2013 года в экспериментальном режиме работала приёмная уполномоченного по защите прав предпринимателей в Пермском крае с целью отработать основные механизмы организации работы подобных структур. За это время было рассмотрено более 50 обращений.