



Золотые часы

В России могут ввести почасовую минимальную оплату труда. Депутаты комитета Госдумы по труду, инициировавшие законопроект, предполагают, что она будет составлять 100 рублей в час

Для того чтобы норма начала действовать, необходимо внести поправки в Трудовой кодекс. В ближайшее время они будут внесены в Госдуму.

Если законопроект утвердят, то минимальная зарплата в России при полном трудовом дне и полном рабочем месяце составит около 16-17,6 тыс. рублей в месяц. Как считают законодатели, введение почасовой минималки позволит защитить население от обнищания. Напомним, что в настоящее время минимальный размер оплаты труда составляет 5,205 тыс. рублей в месяц. В Тверской области среднемесячная зарплата в сентябре составляла: в сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве — 15,562 тыс. рублей, рыболовстве и рыбоводстве — 16,551 тыс. рублей, текстильном и швейном производстве — 11,037 тыс. рублей, производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви — 11,995 тыс. рублей, обработке древесины и производстве изделий из дерева — 15,622 тыс. рублей.

У законопроекта есть как сторонники, так и противники.

Ратующие за закон считают, что ничего страшного в нововведении нет. Почасовая оплата фактически повсеместно существует в образовании, а также в других сферах, где невозможно нормировать, то есть подсчитать, сколько болтов или гаек произведено за смену. Труд педагогов оценивают по фактически отработанным часам. Причем установлена и учительская минималка — 18 часов в неделю, при этом учитывается и квалификация сотрудников.

Сторонники также ссылаются на Трудовой кодекс РФ, согласно которому МРОТ устанавливается одновременно на всей территории страны федеральным законом и не может быть ниже величины прожиточного минимума трудоспособного населения. В этом году, по предварительной оценке Минэкономразвития России, соотношение МРОТ с величиной прожиточного минимума (7,769 тыс. рублей в месяц) составит 67%. Для того чтобы приблизить МРОТ к прожиточному минимуму, предлагается с 1 января 2014 года увеличить последний на 6,7% (на уровень инфляции 2013 года, уточненный Минэкономразвития России) и установить в размере 5,554 тыс. рублей в месяц, если не будет введена сторублевая минималка.

Необходимость изменений объясняют еще и тем, что наша страна не дотягивает до рекомендаций Европейского комитета по социальным правам, где установлено, что к бедным относятся люди, получающие менее 50% от средней зарплаты по стране. А минимальный размер оплаты труда (МРОТ) должен быть не менее 60% от средней зарплаты. По оценке Тверьстата, средняя численная зарплата в регионе за январь-сентябрь составила 22,066 тыс. рублей в месяц. Нетрудно подсчитать, что минималка по европейским меркам должна составлять 13,34 тыс. рублей в месяц.

Резко увеличившиеся расходы на доведение зарплат до повышенного МРОТ приведут к увеличению налогов и страховых взносов. Бизнес платит страховые взносы, исходя из расчета зарплат, при этом 26% от ее величины отчисляется в ПФР, 13% — в НДФЛ. Особенно резко вырастут платежи для индивидуальных предпринимателей. Если МРОТ составит 13,34 тыс. рублей, рассчитанных из средних по региону зарплат, то при существующем порядке расчета страховых взносов, исходя из двух МРОТ, получается, что за год ИП заплатит 83,616 тыс. рублей в ПФР плюс 16,401 тыс. рублей — в ФОМС. А при введении почасового расчета МРОТ

в 100 рублей взносы в ПФР составят 99,84 тыс. рублей и 19,584 тыс. — в ФОМС. Даже если сумма будет вдвое меньше, то это уже удар по предпринимательству. Для того чтобы смягчить его, законодатели все же решили, что взносы будут уплачиваться с установленного сейчас минимального размера оплаты труда, то есть с 5,025 тыс. рублей в месяц.

Однако лиха беда начало: предприниматели уверены, что за первым шагом последует и второй, а значит, через некоторое время им предложат вносить страховые платежи в зависимости от новой величины минималки.

К тому же платить ставку в сто рублей/час не каждому работодателю будет под силу. Для Твери, где зарплата, например, продавцов стартует от 8 тыс. рублей, предприниматели не смогут платить официально установленную минималку. Они просто сократят количество работников, взвалив на оставшихся обязанности уволенных. Или же переведут уже работающих на сокращенную неделю, оставив на прежнем уровне задания. Для того чтобы смягчить удар и не оставить без работы людей, некоторые законодатели предлагают дифференцировать величину минималки в зависимости от регионов таким образом, чтобы ее уровень не пустил по миру и предпринимателей.

Дали оценку

Почему Росреестр оценил отдельные участки земли в один рубль? Можно ли в досудебном порядке оспорить кадастровую оценку земли? На эти и другие вопросы отвечает Андрей БЕРЕСТЯНСКИЙ, начальник Управления оценки объектов недвижимости Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

— Андрей Петрович, в 2012 году Росреестр завершил работы по кадастровой оценке на территории России. Где и как можно ознакомиться с результатами этой оценки?

— С августа 2013 года Росреестром обеспечен открытый доступ неограниченному кругу лиц к Автоматизированной информационной системе ведения фонда данных государственной кадастровой оценки (АИС ФД ГКО), которая создана в целях предоставления всем заинтересованным лицам информации о том, как была определена кадастровая стоимость объектов недвижимости в ходе проведения государственной кадастровой оценки.

Данная система позволяет любому человеку ознакомиться с отчетами об определении кадастровой стоимости и отчетами об оценке рыночной стоимости, на основании которых оспаривались результаты кадастровой оценки, и структурированными сведениями, включающими информацию о том, как определена кадастровая стоимость конкретных объектов недвижимости. Перед началом работы с сервисом пользователю будет предложена справочная информация о том, как работает сервис, а также информация о загруженных отчетах.

Сведения, включаемые в фонд данных государственной кадастровой оценки, поступают от органов власти субъектов Российской Федерации и в отдельных случаях — от органов местного самоуправления, являющихся заказчиками работ по определению кадастровой стоимости. Таким образом, Росреестр обеспечивает только раскрытие таких сведений.

Еще одним источником информации о кадастровой оценке объекта недвижимости является Публичная кадастровая карта, справочно-информационный сервис для предоставления пользова-

тельного кадастра недвижимости (ГКН) на территории Российской Федерации, открытый на портале Росреестра с 1 марта 2010 года. Сервис предлагает пользователю удобные инструменты для работы с картой, получения сведений Государственного кадастра недвижимости, поиска объектов недвижимости и единиц кадастрового деления. С помощью Публичной кадастровой карты можно получить справочную информацию о полном кадастровом номере, адресе и площади объекта недвижимости, внесенных в ГКН, о подразделениях территориального органа Росреестра, обслуживающих объект недвижимости, с указанием наименования подразделения, адреса и телефона офиса приема.

— Планируется ли каким-то образом совершенствовать механизмы кадастровой оценки земель, ведь сейчас достаточно много случаев, когда оценка более чем спорна. Например, жительница Твери полгода пыталась оспорить оценку ее затопленного земельного участка и доказать, что там никогда не было водопровода и канализации, наличие которых повысило кадастровую стоимость земли.

— Распоряжением правительства Российской Федерации от 26.09.2013 №1744-р утвержден план мероприятий («дорожная карта») «Совершенствование оценочной деятельности». Так, в соответствии с указанным распоряжением предусмотрен ряд мероприятий, направленных на совершенствование процедуры государственной кадастровой оценки в части ее прозрачности (прозрачности, открытости) и оспаривания результатов кадастровой оценки. Предусмотрена разработка нормативных правовых актов, направленных на повышение полноты исходной информации, используемой для определения кадастровой стоимости, повышение качества систем оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, установление требований к репутации и опыту исполнителя, а также квалификации оценщиков, осуществляющих работу по определению кадастровой стоимости, повышение качества исходной информации, используемой при определении кадастровой, рыночной или

Наталья КОЛЕН



инной стоимости объектов оценки путем развития фондов данных, баз данных, содержащих сведения о характеристиках объектов недвижимости, о количестве и цене сделок с недвижимым имуществом, с обеспечением открытого доступа к ним всех заинтересованных лиц.

Ряд мероприятий «дорожной карты» уже реализован: уточнен порядок работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и утвержден порядок формирования и представления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

— *Существует ли механизм досудебного оспаривания неправильной с точки зрения собственника кадастровой оценки земли или недвижимости? Полагаю, это очень актуально в связи с предстоящим введением единого налога на землю и недвижимость, величина которого напрямую зависит от кадастровой оценки. Насколько распространена практика оспаривания в досудебном порядке кадастровой оценки?*

— Досудебное оспаривание результатов определения кадастровой оценки стоимости возможно в комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой оценки, что предусмотрено Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о

результатах определения кадастровой стоимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 04.03.2012 №263.

Комиссии созданы и функционируют при каждом управлении Росреестра по субъекту Российской Федерации.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими и юридическими лицами, если такие результаты затрагивают права и обязанности этих лиц и органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Оспорить результаты определения кадастровой стоимости в комиссии возможно только в течение 6 месяцев с даты внесения такой стоимости в Государственный кадастр недвижимости.

Оспорена кадастровая стоимость может быть по следующим основаниям:

1. Недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

2. Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Для обращения в комиссию необходимо оформить заявление о пересмотре кадастровой стоимости (примерная форма заявления размещена на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.ru> в разделе «Кадаст-

ровая оценка/Как оспорить результаты определения кадастровой стоимости?»).

В зависимости от оснований пересмотра результатов определения кадастровой стоимости различается комплектность документов, которые необходимо предоставить в комиссию с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости.

В случае, описанном в обращении, жительница Твери (назовем ее Заявитель) могла оспорить кадастровую стоимость своего земельного участка на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

Таким образом, в указанном случае Заявитель должен был предоставить в комиссию с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости документы, подтверждающие отсутствие водопровода и канализации на земельном участке, а также:

— кадастровый паспорт объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается;

— нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

— документы, подтверждающие недостоверность сведений, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается.

Андрей БЕРЕСТЯНСКИЙ, начальник Управления оценки объектов недвижимости Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии: — Досудебное оспаривание результатов определения кадастровой оценки возможно в комиссиях по рассмотрению споров, что предусмотрено Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ.

В данном случае кадастровая стоимость могла быть оспорена и в результате пересчитана, если сведения, использованные для определения кадастровой стоимости оценщиком и повлиявшие на величину такой стоимости, на дату оценки не были достоверными.

Кроме того, кадастровая стоимость объекта недвижимости может быть оспорена на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости на дату, когда была установлена его кадастровая стоимость.

В данном случае кадастровая стоимость фактически не оспаривается. Законодательством предусмотрено право заявителя самостоятельно заказать проведение индивидуальной оценки объекта недвижимости и на основании соответствующего отчета об оценке установить кадастровую стоимость в размере, указанном в таком отчете об оценке.

Дополнительно следует отметить, что решения комиссии могут быть оспорены в арбитражном суде.

— *Наш еженедельник уже писал о том, что в Твери есть участки, стоимость которых, согласно карте, составляет всего один рубль. Не произойдут ли подобные ошибки при оценке объектов капитального строительства?*

— В соответствии с ранее действовавшим законодательством государственная кадастровая оценка проводилась согласно методическим указаниям, утвержденным Минэкономразвития России. Так, методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 №39, предусмотрено определение кадастровой стоимости, равной 1 рублю, земельных участков общего пользования, улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, набережных, земельных участков земель резерва; земельных участков, занятых водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте, земельных участков под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов. В связи с этим установление для вышеуказанных объектов недвижимости кадастровой стоимости, равной 1 рублю, является корректным и не относится к ошибкам при проведении кадастрового учета. По другим видам объектов недвижимости требуется индивидуальное рассмотрение каждого конкретного случая.

— *Как известно, Татарстан и еще несколько регионов отказались от утверждения в установленном порядке отчета об определении стоимости объектов капитально-*

го содержания много ошибок. По вашим прогнозам, другие регионы последуют примеру республики?

— В соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон) обязательным мероприятием, включенным в процесс государственной кадастровой оценки, является утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

При этом Законом установлен срок утверждения результатов определения кадастровой стоимости — в течение десяти рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости заказчиком работ по определению кадастровой стоимости.

Необходимо отметить, что продление сроков утверждения результатов определения кадастровой стоимости, а также отказ от их утверждения действующим законодательством не предусмотрены. Кроме того, не предусмотрена процедура согласования результатов определения кадастровой стоимости, а также не допускается внесение изменений в соответствующие отчеты об определении кадастровой стоимости, на которые получены положительные заключения саморегулируемых организаций оценщиков.

Таким образом, неутверждение результатов государственной кадастровой оценки является нарушением действующего законодательства.

Результаты определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства утверждены во всех субъектах Российской Федерации, за исключением трех субъектов, в том числе Республики Татарстан.

В этой связи Росреестром совместно с правительством Республики Татарстан оценщиками, а также представителями саморегулируемых организаций оценщиков проведена работа по рассмотрению отчета об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства на территории Республики Татарстан. В частности, проведена проверка корректности замечаний, которые были обозначены правительством Республики Татарстан. При рассмотрении материалов оценки указанные замечания подтверждены не были. Вместе с тем решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости на территории Республики Татарстан не принято. В настоящее время Республика Татарстан проводит новую кадастровую оценку и, по информации, предоставленной в Росреестр, планирует утвердить полученные результаты кадастровой оценки.

Наталья КОЛЕН