

Спор не по карману

Этой осенью жители Тверской области впервые заплатят налог на недвижимость, исходя из его кадастровой стоимости. Каждому предстоит решить — платить пять лет, ожидая новой оценки кадастровой стоимости, которую уже произведет государство, или все-таки попытаться ее оспорить

На своем последнем заседании шестой созыв Государственной Думы РФ, полномочия которого истекают этой осенью, принял сразу два важных закона: заморозил кадастровую стоимость объектов недвижимости до 2020 года и отдал ее оценку полностью на откуп государству. Многие депутаты Госдумы и эксперты считали, что законопроект нужно доработать, потому что в предложенном виде он не решает ни один из острых вопросов, с которыми сталкиваются простые россияне и предприниматели. Предполагалось, что этот важный для страны документ примет уже Госдума следующего созыва, но народные избранники решили поторопиться. Закон уже одобрил Совет Федерации. Сейчас он находится на подписи Президента России Владимира Путина.

В чем польза моратория
Осенью жители почти 30 регионов страны (в том числе Тверская область), в которых была произведена кадастровая оценка, получают квитанции с суммой налога, который они должны заплатить за 2015 год. Депутаты решили до 1 января 2020 года приостановить рыночную переоценку недвижимого имущества в целях налогообложения. До 2020 года будет применяться кадастровая оценка недвижимости, которая действовала на 1 января 2014 года. Важный момент. Если после этой даты проводилась повторная оценка кадастровой стоимости и цена какого-то объекта снизилась, то для расчета налога будет использоваться меньшая цена.

В Тверской области последнюю кадастровую оценку недвижимости несколько лет назад за 21 млн рублей проводила московская фирма ООО «АБН-Консалт». Предыдущая кадастровая оценка проводилась в 2007–2008 годах. В управлении Росреестра по Тверской области нашему изданию сообщили, что перечни объектов капитального строительства были составлены на 02.06.2011, а земельных участков населенных пунктов — на 01.01.2014. Зна-

чит, возвращения к кадастровой оценке восьмилетней давности не случится. Все остается по-старому.

Закон предписывает проводить кадастровую переоценку не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года. Значит, следующая кадастровая оценка в Тверской области должна случиться в 2018 году. Мораторий отодвинул этот срок минимум до 2020 года, хотя в законе есть формулировка, которая все-таки позволит регионам проводить кадастровую оценку земли и недвижимости.

— В законе написано, что новая кадастровая оценка не должна повышаться, а вот снижаться

Важный момент: раньше частные компании проводили массовую оценку объектов недвижимости по обобщенным данным, не выезжая на место. Многие критерии не учитывались, поэтому и случались ошибки и неточности. Теперь же собственники недвижимости заранее смогут предоставлять во вновь созданные госучреждения декларации о характеристиках своих объектов для корректного определения кадастровой стоимости. В дальнейшем они могут направлять в ГБУ свои замечания к промежуточным отчетам. По желанию региона при этих организациях могут быть созданы комиссии по оспариванию кадастровой сто-

Новый закон вводит переходный период до 1 января 2020 года. Каждый регион самостоятельно решит: жить по старым правилам два года, дав поработать частным оценщикам, или сразу создать госучреждение для кадастровой оценки и начать осваивать новую систему. Скорее всего, этот вопрос рассмотрит уже новый созыв Законодательного Собрания Тверской области. Главное — понять, можно ли до 2020 года в принципе проводить оценку кадастровой стоимости.

Конфликт интересов
Частные компании, работающие в этой сфере, острожно оценивают новый

бы банки с государственным участием обязывались давать гражданину кредит под залог недвижимости, исходя из ее кадастровой стоимости, — это тоже была бы какая-никакая гарантия. Во всяком случае, государство и собственник в равной степени были бы заинтересованы в справедливой оценке. Сейчас же государство заинтересовано в завышенной оценке для пополнения региональных бюджетов.

Спорить или нет — вот в чем вопрос

Жители Тверской области готовы оспаривать кадастровую стоимость своей недвижимости. Количество заявлений, поданных жи-

понимаете, что окупите все издержки по снижению кадастровой стоимости за год-два. Это актуально в первую очередь для крупного бизнеса. Показателен пример Ржевского авиационного завода. При поддержке компании «Альянс-Профи» предприятию удалось снизить кадастровую стоимость сразу на 97% — с 716,8 до 21 млн рублей.

Некоторые компании в Тверской области предлагают бесплатную экспресс-оценку объекта недвижимости. Нужно предоставить оценщику справку о кадастровой стоимости объекта, которую можно заказать в Росреестре или в многофункциональных центрах. После проведения анализа оценщик сообщит, имеет ли смысл «бодаться» с государством.

Затем нужно подготовить заключение оценщика о рыночной стоимости объекта (его цена варьируется от 10 до 30 тыс. рублей). К этим документам нужно приложить копии правоустанавливающих документов. Затем нужно обратиться в комиссию при управлении Росреестра Тверской области. Уже на этом этапе может потребоваться помощь юриста, которая обойдется в сумму от 10 до 50 тыс. рублей и выше. Как правило, комиссии идут навстречу гражданам и юридическим лицам. Если все-таки произойдет отказ, то следующая инстанция — суд, а там издержки намного выше. Окупиться такие затраты могут в лучшем случае лет через десять, а ведь впереди новая оценка, которую будет проводить государство.

— Люди стали более грамотными, поэтому количество случаев оспаривания кадастровой стоимости станет расти, — считает оценщик ООО «Городское бюро оценки» Валентина Новикова. — Новый закон позволяет работать компаниям, которые помогают оспаривать кадастровую стоимость. Свой рынок потеряли только те, кто эту оценку производил.

Эксперты говорят о том, что большинство россиян даже не знают кадастровой стоимости своей недвижимости. Восполнить этот пробел можно с помощью публичной кадастровой карты maps.rosreestr.ru/PortalOnline/. Рассчитать стоимость налога поможет «налоговый калькулятор» https://www.nalog.ru/gn77/service/nalog_calc/. Узнайте размер вашего налога и только потом решайте, имеет ли смысл оспаривать кадастровую оценку или нет.

Василий СТЕКЛОВ



она может, — рассказала нашему еженедельнику заместителю руководителя управления Росреестра по Тверской области Ирина Миронова. — Я думаю, что в ближайшее время регионы получают разъяснение этой спорной нормы.

На откуп государству
Главное нововведение закона — отдача кадастровой оценки полностью на откуп государству. Теперь ее будут делать государственные бюджетные учреждения (ГБУ), которые регионы должны создать до 2020 года. Эти учреждения должны будут по заказу власти субъекта РФ проводить кадастровую оценку, предоставлять различные разъяснения гражданам, рассматривать сообщения об исправлении ошибок, а также осуществлять сбор, мониторинг и обработку данных рынка недвижимости.

Если регион откажется создать такой механизм, гражданам придется напрямую обращаться в суд.

— Будет разработана единая методика проведения работ по кадастровой оценке, что, по нашему мнению, существенно сократит количество ошибок и неточностей, которые сейчас допускаются независимыми оценщиками, — говорит Ирина Миронова. — Кроме того, новый закон позволит гражданам массово оспаривать кадастровую оценку. Если государственным учреждением будет выявлена ошибка, допущенная, например, при определении кадастровой стоимости одной квартиры в многоквартирном доме, то будет пересчитана стоимость всех квартир. Сейчас кадастровая стоимость индивидуально оспаривается для каждого объекта недвижимости.

Они считают, что у государства будет соблазн завысить стоимость объекта при новой кадастровой оценке, плюс у бюджетных организаций не будет конкуренции, а значит, и стимула развиваться.

— Новый закон не дает никакой гарантии, что бюджетными учреждениями недвижимость будет теперь оцениваться по своей реальной рыночной цене. Гарантирующего механизма там нет. Если бы, например, в законе было написано: государство обязуется купить у гражданина его недвижимость по кадастровой стоимости, если за такие деньги он не сможет ее продать на рынке, — это была бы какая-никакая гарантия, что госоценщики не будут ее завышать ни по собственной безалаберности, ни по приказу свыше, — считает оценщик компании «Альянс-Профи» Юрий Сиваев. — Или если

телями нашего региона в первом квартале 2016 года в специальную комиссию при Росреестре региона, выросло в 4,5 раза относительно этого периода прошлого года. В комиссию поступило 82 заявления в отношении 621 объекта недвижимости, в первую очередь земельных участков. В итоге 73% заявлений было удовлетворено. Суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости снизилась на 54,6%, или на 1,6 млрд рублей.

— К нам пока не обращались физические лица, желающие оспорить кадастровую стоимость некоммерческого жилья. Мы видели, что во всех случаях был коммерческий интерес, — отмечает Ирина Миронова.

Профессиональные оценщики говорят о том, что оспаривать кадастровую стоимость имеет смысл только в том случае, если вы точно