



Переоценка рубль бережет

Споры по кадастровой оценке недвижимости набирают обороты по всей стране. В тверском регионе идет обратный процесс: количество споров за год упало в два раза

Количество споров о кадастровой оценке в 2015 году в стране увеличилось вдвое — комиссии при территориальных органах Росреестра рассмотрели до 22,4 тыс. заявлений, сообщило руководство ведомства. При этом в 80% случаев решение было в пользу заявителя (это в 1,8 раза больше, чем в 2014 году), а кадастровая стоимость объектов снизилась на 27%. В результате налоговые поступления в областные и муниципальные бюджеты (а это один из основных источников дохода) оказались на 24,5 млрд рублей ниже запланированных, посчитали в ФНС.

А вот в тверском регионе ситуация обратная. По данным Управления Росреестра в Тверской области, в прошлом году в комиссию поступило 284 заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении 578 объектов недвижимости. Это на 46% меньше, чем в 2014 году, когда было принято 528 заявлений по 531 объекту. В ведомстве сокращение числа заявлений связывают с внесением изменений в законодательство об оценочной деятельности — еще в 2014 году срок оспаривания увеличился с 6 месяцев до 5 лет, и собственники элементарно не торопятся. Кроме того, по сложившейся практике почти половина заявителей оказались в проигрыше — в их пользу было принято лишь 48% от общего количества поступивших в комиссию заявлений (137 решений по 245 объектам недвижимости). Правда, кадастровая стоимость уменьшилась в среднем на 53,6%, то есть значительно. Следовательно, смысл спорить, на первый взгляд, все же есть.

Почему же количество споров выросло? Эксперты считают, что в основе их лежит отсутствие единой методики оценки. И получается, что даже для однотипных объектов, находящихся близко друг к другу, кадастровая оценка существенно различается. Люди, особенно соседи, обменялись мнениями, приняли решение спорить и реализовали его.

Еще одна из проблем, по мнению тверских специалистов Росреестра, прослеживается в разобщенности региональных и муниципальных органов власти — как между собой, так и с исполнителями оценочных работ. «Очевидно, что гражданам и бизнесу хорошо известны факторы, влияющие на стоимость их имущества, например, уровень коммунального обеспечения объектов или их техническое состояние, — пояснили в ведомстве. — Этим данным в государственном кадастре недвижимости нет, хотя в каждом муниципальном образовании они есть. В частности, речь идет о таких данных, как состояние жилищного фонда, уровень его благоустройства».

Другой недостаток системы в том, что оценщики — коммерческие компании — выбираются сегодня в рамках аукциона, часто работают недобросовестно или вовсе под диктовку заказчика. И получается, что цена объекта завышается в интересах государства, поскольку именно государство является заказчиком оценочных работ. А значит, завышены будут и суммы в налоговых квитанциях за квартиры и

дома, дачи и гаражи, ведь в этом году они будут рассчитываться, исходя из кадастровой стоимости объекта.

Именно поэтому в Минэкономразвития предлагается масштабная реформа кадастровой оценки и даже подготовлен соответствующий законопроект. Возможно, он будет принят уже в весеннюю рабочую сессию депутатов Госдумы РФ. Что он предлагает? Создать на региональном уровне специальные государственные бюджетные учреждения, которые будут заниматься оценкой, работать с собственниками и рассматривать их жалобы. Не исключено, что будет разрешена внеплановая кадастровая оценка, правда, за деньги собственников. Напомним, что сейчас кадастровая стоимость устанавливается на 5 лет (а на деле — больше) и за это время не может измениться.

Но и в новом документе многие эксперты отрасли уже сейчас отмечают недоработки. Во-первых, государственные оценщики также будут брать данные из кадастра, а они даже сейчас зачастую неполны и неточны. Во-вторых, создание отдельного института оценщиков может привести к подорожанию их услуг и лишним затратам регионов. В-третьих, профессионализм исполнителей оставляет желать лучшего, а административное давление на них все равно будет осуществляться.

Ведь именно муниципалитетам выгодно увеличение кадастровой стоимости: тогда в местный бюджет поступит больше денег от сбора земельного налога и налога на имущество. А это во многих районах России второй после НДФЛ источник наполнения казны.

В тверском Управлении Росреестра имеют более оптимистичные взгляды относительно нового законопроекта. «Действительно, при создании государственных институтов оценки могут возникнуть вопросы и проблемы, ведь учреждения такой направленности впервые появятся в России. Но поскольку на проблемы кадастровой оценки государство обратило особое внимание, то возникшие недочеты в оценке будут решаться более оперативно и профессионально в таких учреждениях», — считают специалисты тверского Росреестра.

Отметим, что кадастровую стоимость объекта недвижимости можно бесплатно уточнить на портале «Публичная кадастровая карта Российской Федерации» или с помощью сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости» на сайте Росреестра (www.rosreestr.ru). Оснований для пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости, как и ранее, всего два: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Подать заявление можно в специальную комиссию по оспариванию кадастровой стоимости, которая функционирует в Управлении Росреестра по тверскому региону, или сразу в суд. Причем в Московской области сегодня разрешено коллективное оспаривание, когда соседи заказывают один отчет на все участки — это проще и дешевле. Также в Твери можно обратиться в ряд оценочных компаний, которые помогут вам в решении проблемы. Цена вопроса — в среднем от 25 тыс. рублей.

Ирина ТЮРИНА

Оленино: район с характером

В Верхневолжье стартовали праймериз «Единой России». Одним из первых участников стал глава Оленинского района Олег ДУБОВ. С ним мы побеседовали о начавшихся дебатах и шансах на победу, а также выяснили, почему даже в кризис Оленинский район остается территорией общественного согласия.

— Олег Игоревич, вы уже принимали участие в праймериз по партийным спискам «Единой России» на прошлых выборах в Государственную Думу РФ и по их итогам заняли 7-е место из 71 кандидата. Пусть это не победа, но достойный результат. Как вы оцениваете свои шансы в этом году?

— Я нахожусь в региональной политике уже четверть века, имею конкретные и понятные многим взгляды, которые кому-то нравятся, кому-то — нет. Но у значительной части населения, в частности жителей села, они находят отклик. Я считаю, что мой опыт, особенно в социальной сфере, местном самоуправлении, ЖКХ, может быть востребован на уровне Государственной Думы. Уже начались дебаты, и я принял участие в них на нескольких площадках. И в своих выступлениях пытался не только поднять проблемы районов, но и предложить конкретные решения, основываясь на собственном опыте. К примеру, как мы сохранили деньги на капремонт в районе, отказавшись от «общего котла», не допустили оптимизации школ и прихода частных в коммунальную сферу. Оппозиция тоже говорит о проблемах, но мало кто предлагает их решение.

— В праймериз наряду с вами участвует также вице-спикер Государственной Думы РФ Владимир Васильев — сильный федеральный политик с большим авторитетом в регионе. У некоторых создается впечатление, что вы техническая фигура.

— Понятно, что Владимир Абдуалиевич входит в первый ряд политиков России и является безусловным лидером в ходе праймериз. Однако в Государственную Думу проходит не один человек, и основное соперничество между остальными кандидатами идет не за первое, а за 2-3-е места по итогам праймериз, причем любая площадка может в корне изменить ситуацию. Я вижу группу кандидатов,

кто мог бы занять места в первой пятёрке, и себя из их числа не исключаю.

В целом праймериз очень важное дело для партии и страны. Сейчас многие говорят о необходимости открытости власти. Однако ни одна партия, кроме «Единой России», не проводит праймериз, где на открытой площадке можно вести дискуссии и излагать свои взгляды перед большой аудиторией. Участники дебатов высказывают интересные предложения, которые, может быть, даже примут к сведению другие кандидаты. Есть некие базовые вещи, которые нас объединяют в рядах партии, — патриотизм, внешняя политика, интересы государства, отношение к деятельности президента, и в них разногласий быть не может. Но есть тактические вещи, к примеру, как финансировать сельские школы или как организовать капремонт жилья. Подобные темы активно обсуждаются с разных точек зрения, в рамках корректной и цивилизованной дискуссии.

Что же касается слухов, что я технический кандидат, — они ошибочны. Я уверен, что займу не ниже 5-го места, а возможно, попаду в тройку. Кроме того, по моему мнению, технических кандидатов на праймериз нет и быть не может. По данным на 8 апреля, было зарегистрировано 18 кандидатов. Да, не каждый из них идет на победу, у всех объективно разный потенциал. Некоторые хотят просто «заявиться» на будущее, и, возможно, через какое-то время они действительно станут известными политиками регионального уровня. Есть люди, которые используют дебаты как трибуну для выражения своих взглядов, конструктивных предложений, что, в любом случае, я считаю очень полезным, независимо от итога праймериз. Но какой смысл при 18 кандидатах выставлять так называемых технарей, когда есть реальная альтернатива?

— Еще одна тема для критиков — ваше длительное руководство Оленинским районом. Говорят, что после 20 лет на одном стуле вы перестали быть эффективным. Как вы относитесь к подобным высказываниям?

— Я действительно работаю в должности главы Оленинского района уже пятый срок, в течение почти 20 лет. Напомню, что четыре раза я избирался на прямых выборах и набирал от 65% до 82% голосов населения. А на пятый срок прошел по



новому закону, при этом список от «Единой России», который я возглавлял на выборах районного Собрания депутатов в сентябре прошлого года, набрал 84%. По этому продолжительность работы — это вовсе не показатель эффективности, главное — ситуация на территории и доверие населения.

— Как известно, Оленинский район — дотационный и во многом зависит от областного бюджета. Действительно ли ваша зависимость от денег региона так велика?

— Некоторые наши оппоненты смотрят на сельские районы (а таковых в Тверской области порядка 30) чуть ли не как на «ущербные». А ведь на самом деле это далеко не так. В том, что у нас есть сельские дотационные районы, нет ничьей заслуги и ничьей вины. Это объективная ситуация, характерная для страны в целом. Кстати, мы располагаемся примерно в середине областной сводки с собственными доходами порядка 30% от объема бюджета. И у нас нет ни одного сельского района, который был бы бездотационным. И не будет, если, к примеру, где-то не найдут нефть или газ.

— Газ в Оленинском районе вряд ли найдут, а вот газопровод в будущем вполне может появиться. С назначением Игоря Рудени на пост и.о. губернатора Тверской области началось активное обсуждение возобновления программы газификации. У Оленино есть возможность попасть в эту программу?

— Да, но пока тема газификации находится только на уровне обсуждений, говорить о конкретных решениях еще рано. Насколько я знаю, новое правительство области начинает активную работу по урегулированию долговой проблемы, которая и стала причиной остановки

программы. Надеюсь, что вопрос будет разрешен. И если газ, согласно проекту, пойдет на запад области, то пройдет и через Оленинский район. Вся проектная документация у нас была готова еще в 2009-2010 годы. Как только появится конкретное решение, нужно будет лишь оперативно актуализировать проектную документацию. Шансы есть. Думаю, что какое-то движение в этом направлении начнется ближе к концу года.

— Несмотря на отсутствие газа, инвесторы проявляют интерес к Оленинскому району. К примеру, в прошлом году открылся новый производственный объект...

— В ноябре 2015 года впервые за много лет на территории района открылся построенный с нуля пеллетный цех ООО «Любятино-2» с объемом инвестиций около 55 млн рублей. При работе на полную мощность он рассчитан на 30 рабочих мест. И сегодня наши жители там успешно трудятся, предприятие имеет налаженный рынок сбыта. Разумеется, это значимый объект в целом для экономики района. Однако на деле предприятия торговли и сферы услуг — это тоже наши инвесторы. За последние годы сформировалось значительное число субъектов малого бизнеса, занявшие свои экономические ниши. В район вошли две крупные торговые сети, присутствие которых идет на пользу потребителям, — это и рабочие места, и пополнение бюджета, и сдерживание цен. Для меня, как главы района, не имеет значения, в какой именно отрасли создаются рабочие места и платятся налоги в бюджет. Кстати, торговые предприятия платят в местный бюджет больше, чем промышленные, а развитие сферы услуг за пять лет привело к сокращению официальной безработицы в районе в два раза.

— В одном из интервью вы говорили о том, что пытаетесь вкладывать деньги в те сферы, которые принесут экономию в ближайшем будущем. Какая работа ведется в 2016 году в этом направлении?

— На сегодняшний день важная антикризисная мера по экономии расходов — модернизация уличного освещения в Оленино. Мы завершаем работу по замене 415 светильников ДРЛ-250 на ДНаТ-150, которые потребляют на 40% меньше электроэнергии. На эти цели из бюджета выделено 494,5 тыс. рублей, за счет будущей экономии. Еще одно направление — это перевод части техники с бензина на газовое топливо. На 2016 год запланировано переоборудование 17 единиц техники: 9 автобусов ПАТП, 6 единиц коммунального транспорта, 2 школьных автобуса. Часть техники уже переведена. Кстати, только по одному АТП мы рассчитываем на экономию 720 тыс. рублей в год. А это значимая сумма для района.

— Областная поддержка в течение многих лет была основой финансирования коммунальной сферы в Оленинском районе. Однако в 2016 году вы остались без дотаций. Расскажите, к каким последствиям это привело.

— В первую очередь это негативно отражается на качестве жизни наших граждан. Как известно, областная Региональная энергетическая комиссия приказом №295-нп полностью отменила финансовую помощь муниципальным предприятиям ЖКХ района из регионального бюджета. Кроме того, РЭК были приняты завышенные тарифы на отопление для оленинцев, без учета нашего уровня доходов. Так, с 1 июля 2015 года действует тариф

46 рублей 44 копейки. Все это время мы сдерживали рост платы, и только в 2015 году предприятиям ЖКХ было выделено 18,5 млн рублей из районного бюджета, чтобы люди платили на 16 рублей меньше положенного. Но к уровню РЭК все равно придется прийти — только поэтапно, прибавкой по 4 рубля в квартал. Население недовольно, однако это все, что мы можем сделать сегодня в рамках управленческой ситуации. Одновременно в ноябре РЭК снизила тарифы на тепло для предприятий и организаций. От этого наши МУП, работающие в сфере ЖКХ, потеряли около 12 млн рублей, а это почти 20% имеющихся на отопление средств.

Также с апреля этого года вводится мобилизация части выручки от платежей граждан за отопление — в итоге с апреля по декабрь на приобретение угля будет направлено почти 9 млн рублей. Предприятия не смогут самостоятельно распоряжаться этими деньгами, ими мы рассчитаемся за топливо, чтобы войти в сезон.

— Отчего же возникло такое предвзятое отношение РЭК к Оленинскому району?

— Мое мнение по сложившейся ситуации однозначно — это преднамеренный удар по нашим муниципальным предприятиям ЖКХ, сделанный для того, чтобы они перешли под контроль частного бизнеса. Администрация района всеми законными ресурсами и методами постарается этому противодействовать. Мы уже подготовили и приняли пакет правовых, финансовых, технических мер, которые помогут стабилизировать ситуацию в течение трех лет. Однако они не способны решить проблему полностью. Без помощи регионального бюджета ровное прохождение отопительного сезона 2016/2017 года просто невозможно.

— Давайте представим, что каждому району Верхневолжья предложили сделать презентацию своего имиджа. На чем бы основывалась ваша?

— Оленинский район — самый социально активный район области. Мы презентовали бы наши сельские поселения, где успешно проводятся всевозможные проекты. В отличном состоянии поддерживаются и объекты социальной и культурной сферы, к примеру, в текущем году запланирован ремонт в 16 учреждениях культуры. Наибольший объем работ — ремонт потолка, электропроводки, обшивка здания — предстоит в Гусевском СДК, причем не без помощи районных депутатов. В целом мы бы сделали акцент на том, что Оленинский район — это территория стабильности, по-

рядка и общественного согласия, а также территория, где считают, что здравый смысл выше, чем проведение каких-то реформ.

— Большое значение в благоустройстве сельских территорий играет программа поддержки местных инициатив, не так ли?

— Действительно в районе она пользуется большой популярностью и эффективна. В 2015 году мы открыли по проекту 10 объектов, большинство из них — это благоустроенные зоны отдыха в деревнях Бобровка, Воронино, Тархово и др. Такое успешное участие в ППМИ стало настоящим рывком в развитии сельских территорий. Всего на мероприятия в 2015 году было направлено почти 7 млн рублей.

В текущем году для участия в ППМИ по Оленинскому району было заявлено 11 объектов, победителями признано семь из них с общей стоимостью работ 4,9 млн рублей. Кстати, впервые в ППМИ будут одновременно участвовать все шесть сельских поселений. И особенно хотелось бы отметить Холмецкое поселение, которое четвертый год подряд участвует в программе со 100%-ным результатом. В этом году большинство объектов программы связано с водоснабжением — предстоит капитальный ремонт водозаборных узлов в деревнях Гришино, Гусево и Никулино, а также водонапорной башни в селе Молодой Туд.

— Несмотря на сокращение бюджета и существующие на территории проблемы, большое внимание уделяется благоустройству в поселке Оленино и районе в целом. Работа продолжится в 2016 году?

— Да, уровень расходов на благоустройство территории мы увеличили на 22% по сравнению с прошлым годом. Мы привыкли к чистоте и порядку на наших улицах и в наших дворах. Поддержание поселков Оленино и Мирный в достойном состоянии было бы невозможно без проведенного технического перевооружения отрасли ЖКХ в 2010-2015 годах. Теперь мы своими силами стали делать ямочный ремонт. ОМУП «Спецавтохозяйство ЖКХ» пополнилось необходимой техникой, что позволило впервые проводить ямочный ремонт своими силами, без сторонних подрядчиков. В этом году предприятие получило еще один трактор МТЗ для стационарной установки дорожной фрезы.

К сожалению, состояние дорожной сети в районе остается острой проблемой. В 2016 году программа финансирования улично-дорожной сети отменена. У нас остается только мун-

ципальный дорожный фонд на уровне, близком к 2015 году. Но этих средств хватит только на проведение капитального ремонта на сумму 1,9 млн рублей на участке по ул. К. Маркса. Самым острым вопросом по-прежнему является улица Кузьмина, по которой нам так или иначе предстоит искать решение на 2017 год. Скорее всего, это будет дробление проекта на несколько этапов.

— В нашей беседе мы уже затронули тему капитального ремонта многоквартирных домов. Оленинский район уже начал работу по программе. Расскажите подробнее о вашем опыте.

— Да, работа уже началась. На 1 марта был завершен капитальный ремонт внутренних сетей электроснабжения в двух домах по улице Пионерской. Работу принимали сами жители домов, и принимали на совете. Кроме того, в 2016 году планируется перекрыть кровлю металлом в шести домах поселков Оленино и Мирный. На нескольких объектах будет проведен ремонт водоснабжения, фундамента. Но самая масштабная работа по программе — установка пластиковых окон в подъездах 57 многоквартирных домов райцентра. А в 2017 году мы планируем поставить пластиковые окна и металлические двери в подъездах всех 36 домов в Мирном.

Проведение работ уже в 2016 году стало возможным благодаря выстроенной в районе системе сборов платежей на капитальный ремонт. Главное — мы решили ни в коем случае не отдавать собираемые деньги в «общий котел», региональному оператору. Уже сейчас очевидно, что этот котел не варит. Сегодня средства жителей района находятся на 96 спецсчетах многоквартирных домов, объединенных в 65 ТСЖ. До конца 2015 года мы только накапливали средства, и на 1 января общая сумма составила более 5,1 млн рублей. Разумеется, за счет одних только спецсчетов, без поддержки из бюджета, провести капитальный ремонт невозможно. И с 2014 года действует система поддержки ТСЖ из местного бюджета (от 10% до 30%), которая зависит от собираемости платежей. Это решение стимулирует добросовестных плательщиков. Такую систему мы выстроили в районе, однако на государственном уровне ее сложно воплотить в жизнь. Наш опыт — это прекрасный пример, как можно эффективно решать проблемы жителей села. Кстати, наш опыт убедительно выглядит и в рамках партийных дебатов.

Галина ШЛОСБЕРГ