



## Счет выставлен

*Единый расчетный кассовый центр Твери брал за свои услуги в три с лишним раза больше установленных норм, зарабатывая на этом миллионы. Деньги шли из карманов горожан. Об этом сообщила в своем отчете Контрольно-счетная палата города Твери*

Этот документ был составлен на основе проведения проверки деятельности МУП «ТДЕЗ» в части выполнения предприятием функций по управлению многоквартирными домами. Период, который охватывала проверка, составлял полтора года — весь 2011-й и шесть месяцев 2012-го.

Свой отчет КСП Твери представила Тверской городской Думе, на основании его депутаты просили привлечь к дисциплинарной ответственности руководство МУП «ТДЕЗ». Об этом наш еженедельник писал в прошлом номере.

В документе было уделено внимание и ООО «ЕРКЦ». Для того чтобы понять суть претензий КСП Твери, нужно указать: на протяжении ряда лет, как написано в отчете палаты, «агентом МУП «ТДЕЗ» по расчетам с населением за жилищно-коммунальные услуги... выступает ООО «ЕРКЦ». Проще говоря, центр занимается формированием квитанций для населения и распределением платежей жителей за коммунальные услуги. Договор на оказание услуг был заключен между двумя сторонами еще в 2006 году и действовал на момент проверки», написано в отчете палаты.

### На меньшее не согласны

Сам Единый расчетный кассовый центр был организован в 2002-м. Вознаграждение агента за оказанные услуги, как написано в отчете КСП, должно составлять 2% (с НДС) от сумм, поступивших на расчетный счет МУП «ТДЕЗ» от населения в счет оплаты жилищно-коммунальных и иных услуг. Напомним, что на момент начала проверки, организованной КСП города Твери МУП «ТДЕЗ», под его «присмотром» находилось 427 домов общей площадью 813848 кв. м. Размер вознаграждения — 2% — был установлен дополнительным соглашением к агентскому договору от 15.07.2011 года.

Как записано в документах отчета Контрольно-счетной палаты Твери, за 2011 год в ЕРКЦ в качестве вознаграждения поступило 6 млн 258 тыс. рублей. За шесть месяцев 2012-го — 2 млн 212 тыс. рублей. Проделав математические вычисления, аудиторы палаты выяснили, что, согласно их расчетам, в 2011-м вознаграждение ЕРКЦ составляет не 2, а 13%. За шесть месяцев МУП «ТДЕЗ» отдал своему агенту 14% от суммы, собранной с потребителей. **Почему в нарушение соглашения ЕРКЦ получал за свои услуги на 11-12% больше, остается пока без пояснений.**

КСП, выведя эти цифры, высказалась о том, что МУП «ТДЕЗ» необходимо сокращать управленческие расходы и для этого рассмотреть вопрос о снижении расходов на расчетно-кассовое обслуживание, а именно на агентское вознаграждение ЕРКЦ.

С мнением палаты согласно и МУП «ТДЕЗ», которое в письме на имя главы города еще в 2010 году написало, что затраты предприятия значительно снизятся, что, со-

ответственно, приведет к снижению размера платы населения за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, если расчеты будет выполнять само предприятие. **Более того, ТДЕЗ предлагало снизить агентское вознаграждение до 1% от суммы платежей населения, однако от ЕРКЦ поступил отказ. Получив его, МУП более ничего не предприняло.**

### Сверим бухгалтерию

КСП установила, что показатели начисленных платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и поступивших денежных средств, предоставленные организацией в палату, имеют расхождения.

Расхождение по объемам средств, поступивших от населения в 2011 году, составило 1 млн 254,2 тыс. рублей, за 1-е полугодие 2012 года — 37,7 тыс.

Однако вернемся к расчетам между ЕРКЦ и МУП «ТДЕЗ». Кроме долгов самого МУП «ТДЕЗ» перед различными организациями, о чем мы писали в прошлой публикации, самому предприятию тоже должны, в том числе и жители города. Задолженность физлиц перед муниципальной УК по состоянию на 01.07.2012 года составила 108 млн 304,6 тыс. рублей. Но для того чтобы вернуть деньги, МУПом ничего предпринято не было. ТДЕЗ предпочло расстаться с частью денег и договорилось, что исполнять, по существу, коллекторскую работу будут две организации, одной из которых и стало ООО «ЕРКЦ». Вознаграждение центра за эти услуги составляет 8% (без НДС) от средств, заплаченных жителями за услуги ЖКХ. **То есть получается, что ЕРКЦ имеет в итоге не 2%, прописанных в соглашении, и даже не завышенные 14%, а целых 22%?**

В актах выполненных работ зафиксировано, что за 1-е полугодие 2012 года в МУП «ТДЕЗ» от должников поступило 2 млн 510,2 тыс. рублей, вознаграждение ЕРКЦ составило 200,8 тыс. рублей. Это сравнимо с величиной уставного фонда МУП «ТДЕЗ», сформированного за счет муниципального имущества. Он составляет всего 102,1 тыс. рублей.

### А есть ли ООО?

Проблемы в деятельности ЕРКЦ имелись и ранее. В 2010 году Центр и вовсе планировалось закрыть. Есть даже решение Тверской городской Думы от 29.04.2010 №121 «О ликвидации ООО «ЕРКЦ». Документ принимался опять же по итогам проверки КСП в отношении Единого расчетно-кассового центра.

Представительный орган признал нецелесообразным участие города Твери в ООО «ЕРКЦ» и возложить функции расчетно-кассового обслуживания на муниципальную управляющую организацию.

Однако ко времени проверки решение исполнено не было. **А ЕРКЦ не то что не ликвидирован, а продолжает жить и здравствовать, зарабатывая миллионы и расширяя сферу своей деятельности.**

Мы попросили руководство ЕРКЦ прокомментировать ситуацию, но на момент выхода номера в свет ответ на наш запрос не был получен. О том, как объясняют озвученные КСП цифры представители центра, читайте в следующем номере нашего еженедельника.

Наталья КОЛЕН

## К чему движется недвижимость

Тверская область готова к введению единого налога на недвижимость. Вернее, почти готова: оценка кадастровой стоимости объектов капитального строительства завершена, но не актуализирована. А стоимость земельных участков и вовсе будет пересчитываться. Не повторит ли Верхневолжье судьбу Татарстана, где к введению нового налога тоже теоретически все готово, однако в судах более 500 исков, оспаривающих результаты кадастровой оценки? Об этом и других нюансах учета и регистрации недвижимости мы беседуем с и.о. руководителя Управления Росреестра по Тверской области Евгением МАСЛОВЫМ

— Евгений Васильевич, намерение объединить налог на имущество физлиц и налог на землю в единый вид сбора на федеральном уровне декларируется не первый год. И Тверская область имеет все шансы попасть в число пилотных регионов, где будет реализован этот «фискальный эксперимент», ведь, насколько нам известно, ваше ведомство уже завершило необходимую для введения нового налога оценку объектов капитального строительства. Однако если сведения о стоимости земельных участков уже есть в открытом доступе, то информация о цене квадратного метра, например, жилья, по-прежнему остается закрытой. Когда эти данные будут обнародованы?

— Вы правы, процесс оценки объектов капитального строительства завершён. По федеральному законодательству субъекты получают право вводить единый налог на недвижимость уже с 2014 года, а с 2018-го все регионы будут обязаны исчислять налог исходя из кадастровой стоимости. В Тверской области, как и в большинстве субъектов, кадастровая оценка уже утверждена региональной властью, но ее результаты будут актуализированы только тогда, когда, собственно, и появится новый налог. Соответственно, в то же время все сведения по конкретным объектам будут загружены и в наши информационные системы.

— В начале года Минэкономразвития РФ сообщило, что средняя кадастровая стоимость объектов капитального строительства в Тверской области составляет 24,6 тыс. рублей за 1 кв. м. Правда ли, что на основании этих данных даже приблизительно невозможно прикинуть сумму будущего налога, поскольку при расчете этой цифры учитывались все объекты — от элитных квартир, скажем, в центре Твери, до каких-нибудь гаражей или хозяйственных построек в отдаленных районах?

— Это действительно так. Кадастровая стоимость в каждом конкретном случае зависит от вида объекта, года постройки, этажности, расстояния до центра и многих других факторов. Средняя же цифра не берется для исчисления налога — это просто информативный показатель.

— Публичная кадастровая карта, расположенная на сайте Росреестра, вызывает сейчас некоторые вопросы. К примеру, наш еженедельник писал о, мягко говоря, странной оценке расположенного в Твери участка с номером 69:40:0200096:66. Его площадь составляет 5 тыс. кв. м, а стоимость, согласно карте, — всего один рубль...

— С этим вопиющим случаем мы разберемся предметно. Если же говорить в целом, то от ошибок мы, к сожалению, не застрахованы, ведь проводилась массовая оценка сотен тысяч, если не миллионов объектов недвижимости. И погрешность очень велика, поскольку оценка проводится без выезда на место. При этом в последние годы Росреестр был лишен ряда полномочий, позволявших ранее контролировать процедуру оценки: заказчиком в этом случае выступает Тверская область, исполнитель — организация оценщиков — определяется на конкурсной основе, а мы лишь предоставляем информацию. Если к результатам оценки накопилось много вопросов и претензий, то заказчик вправе обратиться в суд и признать исполнение договора ненадлежащим, применить штрафные санкции, которые закреплены в договоре, вернуть таким об-

# Туда нельзя!

**З**акрытый для движения Восточный мост в первый же день вызвал в областной столице невиданные пробки. Пережить подобное городу придется еще раз ближе к зиме, так как перед окончанием ремонта его вновь перекроют на 28 дней.

Такая схема проведения ремонта Восточного моста была согласована и с правительством Тверской области.

Мост закрыли для движения с 11 июня до 5 июля. Постановление об этом подписано в администрации города Твери 6 июня, и оно стало ответом на обращение ООО «АСВ-Строй» — подрядчика, который вот уже год, согласно муниципальному контракту, капитально ремонтирует это сооружение.

В течение месяца, как обещает ООО «АСВ-Строй», на протяжении которого движение по Восточному мосту будет прекращено, подрядчик намерен сделать монолитными деформационные швы и произвести другие работы. Как рассказали нашему еженедельнику в пресс-службе администрации города Твери, «специфика данного вида работ такова, что без временного прекращения движения по мосту их выполнение невозможно. Документы, подтверждающие такую необходимость, 6 июня были представлены в администрацию города ООО «АСВ-Строй» и ЗАО «Институт Гипростроймост — Санкт-Петербург»

ры и строительства администрации города с привлечением экспертов пришли к выводу: временное прекращение движения по Восточному мосту действительно необходимо.

В настоящий момент администрация Твери разработала схему движения для грузового транспорта, пояснив, что водители легкового выезде сами выбирать удобный для себя путь.

В Заволжском районе города Твери движение грузового транспорта будет осуществляться по следующим улицам:

— направление М-10 — Тверь — Бежецк: Петербургское шоссе, ул. Хромова, ул. П. Савельевой, ул. 1-я Вагонников, ул. 26 Июня, ул. Кольцевая, ул. Э. Тельмана, ул. Хрустальная, ул. Благоева, ул. Красина, Третьяковский пер., ул. Н. Заря, Бежецкое шоссе и обратно;

— направление М-10 — Тверь — Кимры: Петербургское шоссе, ул. Хромова, ул. П. Савельевой, ул. 1-я Вагонников, ул. 26 Июня, ул. Кольцевая, ул. Э. Тельмана, ул. Хрустальная, ул. Благоева, ул. Красина, Третьяковский пер., ул. Маяковского, ул. Туполева, дорога на Рождествено и обратно.

Изменена схема движения и общественного транспорта, маршруты которого пролегают через мост. Городская маршрутка №11 будет доезжать из Мигалова до Тверского проспекта и, не поворачивая на Советскую улицу, ехать через Новый мост на речной вокзал, а оттуда по



разом часть денег. Но такая практика не широко применяется в России. А уж о привлечении оценщиков к административной ответственности вообще речи не идет.

Мы предвидим, что возникнет немало ситуаций, где либо завышена, либо занижена кадастровая стоимость. Поэтому некоторые субъекты, например, Татарстан, отказались утверждать результаты кадастровой оценки — там было выявлено запредельное количество ошибок. В любом случае, результаты оценки можно оспорить, причем даже в досудебном порядке.

— Но, как показывает практика, даже через суд не всегда удается снизить явно завышенную стоимость участка. Наше издание опубликовало статью о жительнице Затверечья, которая пятый год пытается доказать, что ее затопленный участок стоит дешевле. И полгода у нее ушло только на то, чтобы из кадастровой стоимости вычли накрутки за наличие водопровода и канализации, которых в этом районе города никогда не было. А ведь методика расчета кадастровой стоимости включает в себя еще целый ряд критериев, которые тоже могут меняться «не глядя». Как собственникам недвижимости застраховаться от такого формального подхода?

— Обратиться в Росреестр. Сейчас мы добиваемся законодательного закрепления механизма, который позволил бы менять кадастровую оценку на уровне специально соз-

данных при нашем ведомстве комиссий по урегулированию споров. То есть кадастровую стоимость можно будет поменять в досудебном порядке, причем без всяких госпошлин. Могут заверить, что каждый спорный случай мы рассмотрим детально, исключая шаблонный подход, и в обозримой перспективе все ошибки будут исправлены.

— По закону кадастровая оценка земель должна проводиться не реже, чем раз в пять лет. Это мероприятие Тверская область испытала на себе в 2008-2009 годах. Будет ли в следующем году проводиться переоценка?

— По закону она должна быть проведена. Но, повторюсь, Росреестр от этого процесса несколько дистанцирован, решение в данном случае принимает региональная власть. Хочу отметить, что переоценка земель необязательно означает повышение налогового бремени: в регионах достаточно распространена практика, при которой результаты оценки утверждаются, а соответственно, при исчислении налога не используются.

— Евгений Васильевич, в деятельности Управления Росреестра был еще один проблемный момент — речь идет о доступности услуг вашего ведомства. Три-четыре года назад, чтобы зарегистрировать права на недвижимость, жителям Тверской области приходилось занимать очередь буквально в два часа ночи. Сейчас эта ситуация изменилась?

— Признаю, что в плане доступности услуг наше управление выглядит не блестяще. Если говорить конкретно об очередях, то в целом по региону проблему удалось решить. В частности, существенно упростилась процедура записи на прием: это можно сделать через интернет. Однако есть в этом плане «аутсайдер» — к примеру, отдел по Кимрскому району филиала Федерального бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Тверской области (далее кадастровая палата). Там тоже существует так называемая электронная очередь, но она почему-то расписана чуть ли не на два месяца вперед. Тогда как даже в Твери есть возможность попасть на прием буквально на следующий день после записи. Скорее всего, наши кимрские сотрудники кадастровой палаты эксплуатируют ситуацию. Сейчас там готовится проверка, не исключено, что начальник данного отдела будет уволен.

Что же касается доступности наших услуг в целом, то правительством РФ принято распоряжение, в котором прописан последовательный четкий план улучшения качества госуслуг. И мы поступательно по этому плану движемся. К примеру, до недавних пор предельный срок регистрации прав на недвижимость составлял 30 дней, в прошлом году на федеральном уровне его сократили до 20. Мы же, в свою очередь, приказом внутри управления установили порог в 18 дней: с 1 июня в Тверской области действует именно такой срок. А к 2018 году мы будем регистрировать права на недвижимость всего за семь дней.

Елена ЛАЗУТКИНА

**Евгений МАСЛОВ, и.о. руководителя Управления Росреестра по Тверской области:**

— Мы предвидим, что возникнет немало ситуаций, где либо завышена, либо занижена кадастровая стоимость. В любом случае, результаты оценки можно оспорить, причем даже в досудебном порядке.

**Теперь в Твери действует всего два моста, соединяющих две части города — центр и Заволжье. Их пропускной способности (две и четыре полосы) явно недостаточно для того, чтобы справиться с транспортным потоком областного центра. И без закрытого Восточного моста Тверь стояла в многокилометровых пробках, теперь же положение стало вообще невыносимым.**

— проектной организацией, выполнявшей рабочую документацию на капитальный ремонт объекта».

Московская фирма не единожды просила городские власти о перекрытии Восточного моста. Первое обращение было зафиксировано в середине апреля 2013 года и содержало предложение о прекращении движения транспорта по нему в мае с последующим месячным перекрытием ремонтируемого объекта осенью, ближе к окончанию капремонта, для того чтобы положить асфальтовое покрытие на его проезжую часть. Но предложение встретило негативную реакцию администрации Твери, так как не содержало подробного обоснования необходимости закрытия ремонтируемого объекта.

Руководство ГИБДД также не одобрило предложение о закрытии важной городской транспортной артерии. И.о. начальника УГИБДД по Тверской области Алексей Смирнов высказался в апреле о том, что отсутствие транспортной схемы объезда ремонтируемого объекта вызывает возражения. И прежде чем закрывать Восточный мост, нужно привести другие мосты в порядок.

Наставная на закрытии объекта, ООО «АСВ-Строй» собрало необходимый пакет документов, и при подробном изучении вопроса специалисты департамента архитекту-

улице Туполева до конечной. Таким образом, из привычной схемы маршрута выпадают улица Советская от Тверского проспекта и улица Вагжанова до площади Гагарина.

В связи с этим организован дополнительный маршрут №11а. Из Мигалова маршрутные такси идут через улицу Ленина до Тверского проспекта, затем поворачивают на улицу Советскую, через Смоленский переулок, и далее по улице Вагжанова доходят до площади Гагарина, которая станет конечной для этого маршрута.

Теперь в Твери действует всего два моста, соединяющих две части города — центр и Заволжье. Их пропускной способности (две и четыре полосы) явно недостаточно для того, чтобы справиться с транспортным потоком областного центра. И без закрытого Восточного моста Тверь стояла в многокилометровых пробках, теперь же положение стало вообще невыносимым. Проблема может усугубиться ремонтом асфальтового покрытия перед Новым мостом: в Заволжье, на улице Горького, его полностью сняли для замены на новое. Практически в течение недели, как минимум, движение по ней будет однополосным.

Напомним, что первоначально в контракте на капремонт моста было прописано, что он будет производиться без перекрытия движения.

Наталья КОЛЕН