«Бизнес Онлайн»

Общество

**Лендлорды Татарстана познакомятся с Асгатом Сафаровым**

15.02.2013

**В ЭТОМ ГОДУ В ТАТАРСТАНЕ ЗАНОВО ПРОВЕДУТ ОЦЕНКУ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ  
  
 Миллиард рублей доходов в бюджет, перевод 800 участков и акционерные общества вместо унитарных предприятий – вот результаты работы татарстанского минземимущества в 2012 году. На итоговой коллегии министерства, прошедшей вчера, был также назван главный фронт работы ведомства на год грядущий – борьба с инициированной бизнесом кампанией по снижению кадастровой стоимости земли. Как стало известно газете «БИЗНЕС Online», чтобы переломить ситуацию, когда суды встают на сторону предпринимателей, власти создали во главе с Асгатом Сафаровым специальную межведомственную комиссию, куда будут приглашать крупных землевладельцев. А «воспитанием» оценщиков займется прокуратура.**

|  |
| --- |
| IMGP5424.jpg |
| По словам Хамаева, поступления растут, несмотря на снижение количества земельных участков. Секрет, видимо, кроется в том, что кабмин поддержал инициативу сдавать госимущество не по номинальным, а по рыночным ценам |

**ЗАРАБОТАЛИ 12 МЛРД., В БЮДЖЕТ ОТДАЛИ 1 МИЛЛИАРД**

С первых слов министра **Азата Хамаева**, который открыл вчера итоговую коллегию минземимущества РТ, стало ясно, что главное богатство Татарстана – это его земля (люди – это уж само собой).

«Доход от использования государственной и муниципальной собственности составил более 12 миллиардов рублей. В том числе непосредственно в бюджет республики – более миллиарда рублей. Доходы по сравнению с прошлым годом возросли почти на 37 процентов», - начал он с основных цифр. Наибольшую часть поступлений составили поступления от аренды и продажи земельных участков и государственного имущества – 43%. Правда, выручка от аренды земли осталась практически на  уровне 2011 года – 333,7 млн. рублей. От продажи участков выручено 157,9 млн. рублей.

По словам Хамаева, поступления растут, несмотря на снижение количества земельных участков. Секрет, видимо, кроется в том, что кабмин поддержал инициативу сдавать госимущество не по номинальным, а по рыночным ценам.

**КАДАСТРОВЫЕ БИТВЫ: ПО 18 УЧАСТНИКАМ МАТЕРИАЛЫ В ПРОКУРАТУРЕ**

На фоне озвученных миллиардов успехи в борьбе с должниками оказались скромнее. По словам министра, в 2012 году 235 должникам были предъявлены претензии на сумму около 82 млн. рублей. При этом в бюджет была возвращена половина этой суммы. За год министерство приняло участие в более чем 2,5 тыс. судебных заседаний. «Взыскано и сохранено в бюджете республики порядка 87 миллионов рублей», - уточнил спикер.

Тут министр плавно перешел к другой злободневной теме, которая звучит на многих профильных коллегиях, – кампании, которую инициировал бизнес, по пересмотру кадастровой стоимости участков. Так, сегодня около половины судебных дел с участием министерства составляют споры именно по кадастровой оценке.

- Оценка привела к значительному росту налоговой нагрузки. Так, по состоянию на 1 января 2013 года в суды подано 560 исков по делам о замене кадастровой стоимости на рыночную. При этом значительная часть направлена на установление кадастровой стоимости участков ниже рыночной. Большинство исков были удовлетворены, что спровоцировало дальнейший рост их количества, - сообщил спикер. В результате, по его словам, местные бюджеты могут потерять порядка 700 млн. рублей.

Хамаев напомнил, что по поручению президента РТ **Рустама Минниханова** создана рабочая межведомственная группа для еженедельного рассмотрения хода земельных процессов и принятия мер по оптимизации налоговых платежей. Группа определила 17 оценочных организаций, наиболее активно участвующих в процессе оспаривания. В прокуратуру направлены материалы по 18 участникам судебных процессов с явным занижением рыночной стоимости. Далее Хамаев подчеркнул, что в этом остром вопросе нужен постоянный мониторинг ситуации.

Он сообщил также, что в этом году планируется проведение новой кадастровой оценки. «В этом случае появится возможность досудебного урегулирования споров», - уточнил он.

|  |
| --- |
| IMGP5447.jpg |
| Равиль Муратов *(в центре)* посетовал, что с пересмотром кадастровой стоимости земли складывается «нехорошая ситуация» |

**ИЗДЕРЖКИ «МОДЕЛИ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ»**

Представитель от сообщества оценщиков **Танзиля Удод** пояснила, что виной всему является то, что в 2010 году использовалась «модель массовой оценки», когда не учитываются индивидуальные особенности участков. К примеру, заболоченность и т.д. В итоге кадастровая цена оказывалась выше рыночной. Закончила свое выступление Удод примером практики, которая сложилась в Европе. «Мне нравится, что там хозяин может задекларировать любую стоимость участка, но при этом на все время действия декларации у государства остается право выкупить участок по этой цене, а затем выставить на торги», - завершила она свое выступление.

Последнее не могло не понравиться присутствовавшему на коллегии видному государственнику, первому заместителю премьер-министра РТ **Равилю Муратову**. Он также посетовал, что с пересмотром кадастровой стоимости земли складывается «нехорошая ситуация». «Нужно работать с оценщиками. Оценщики ведь готовят наши, а не европейские. Оценщики для банка могут одну цену указать, а для налогооблажения - на порядок или даже на два порядка ниже. Вот приведу пример. Оценщики оценили один участок со скотомогильником под залог банка (а чтобы использовать такой участок в радиусе километра, нужно провести комплекс мероприятий). Там цена получилась равна стоимости земли в Казани. И банк это проглотил. И тот же участок для налогооблажения оценивают на порядок, а то и два меньше. В этом случае методика меняется?» - спросил Муратов у Удод. Представитель оценщиков лишь заявила, что в ее СРО такое невозможно.

По словам Муратова, сейчас 631 иск подан на пересмотр стоимости участков. «Будет судебная практика. Будет и прокуратура участвовать. Мы их также попросили представлять интересы государства в суде. Каждый случай будет анализироваться. Нужно завести базу данных тех, кто делал низкую оценку», - предложил Муратов. Также было объявлено, что создана межведомственная комиссия, которую возглавил **Асгат** **Сафаров**. Она еженедельно будет рассматривать дела по спорам с кадастровой оценкой. «Речь идет прежде всего о собственниках крупных участков. С каждым будут обсуждать и договариваться», - сказал корреспонденту «БИЗНЕС Online» Хамаев. – Что касается оценщиков, то тут о каких-то карательных мерах речь не идет. Драконовских мер не будет. Каждый оценщик прекрасно знает, что несет ответственность. Каждая оценка будет анализироваться. Будут делаться оргвыводы».

|  |
| --- |
| IMGP5405.jpg |
| На коллегии был назван главный фронт работы ведомства – борьба с инициированной бизнесом кампанией по снижению кадастровой стоимости земли |

**ЭФФЕКТИВНОСТЬ = ЛИКВИДАЦИЯ ГУПОВ**

Обратился министр и к такому актуальному вопросу, как оформление долевых земель сельхозназначения. Большая часть земельных долей - 98% - зарегистрирована собственниками. Более сложная ситуация по оформлению невостребованных земельных долей. «На сегодня принято решение о признании муниципальной собственности на 44 процентах невостребованных земельных долей. Из них всего 60 процентов зарегистрировано в собственность муниципальных образований», - уточнил глава ведомства.

Говоря об инвестиционной привлекательности, Хамаев сообщил, что за 2012 год было принято около 200 постановлений кабмина РТ о переводе более 800 земельных участков из одной категории в другую.

Важным он назвал повышение эффективности управления госимуществом. «При поддержке правительства в 2011 - 2013 годах выделено 34 миллиона рублей и проведена работа по регистрации права собственности на объекты недвижимости. Это обеспечило поступление в бюджет неналоговых доходов около 300 миллионов рублей», - рассказал спикер.

Он сообщил, что в 2012 году значительно увеличилось количество проверок по контролю за использованием имущества. В результате в хозяйственный оборот было вовлечено порядка 4 тыс. кв. м площадей, а доход в бюджет составил более 14 млн. рублей.

Отчитался на коллегии министр и о том, как продолжается работа по оптимизации количества государственных унитарных предприятий (ГУП). По данным министерства, на сегодня есть 26 бездействующих ГУПов. С президентом РТ, как рассказал Хамаев, согласована схема ликвидации более 40 муниципальных унитарных предприятий.

Борьбу с ликвидацией ГУПов поддержал и Муратов, который связал это с повышением эффективности. «Нужно повышать эффективность, а именно сокращать количество ГУПов. Нужно менять формат. Существуют акционерные общества и государственно-частное партнерство», - заявил он.

Порадовался Муратов первому примеру сдачи помещения в концессию. Так, ООО «Клиника современной медицины» получило неиспользуемый более пяти лет объект здравоохранения по ул. Мавлютова. Здесь компания организовала центр гемодиализа, инвестировав 120 млн. рублей. Он посоветовал охотнее отдавать активы бизнесу, а то «государство может лишиться активов». Муратов зачитал из докладной записки, что в государственной собственности 5,5 млн. кв. м недвижимости в республике, из них 4,9 млн. - производственных. Часть площадей используются министерствами и ведомствами.

«Но никому не хочется расставаться просто так со своими площадями, - сказал Муратов и вспомнил, как создавался «Химград. - Когда мы пришли на «Тасму», то все предприятие выпускало пленку для одного заказа минобороны, который приходил раз в год. Потом все стояло. Тем не менее директор заявлял, что все здания ему нужны. В итоге мы предложили ему другую должность, дали отдельное здание для производства «Тасмы». Там 50 процентов всех зданий мы просто снесли из-за того, что они не соответствовали требованиям. Другой завод в Вятских Полянах - «Молот». Огромное предприятие, производили патроны, роллеры «Вятка» и стиральные машины. Роллеры были хорошие, сами катались, - несколько отвлекся Муратов. – Так вот, нам было поручение Шувалова, чтобы помогли сделать технопарк. Общая площадь - 240 тысяч квадратных метров, а заказов завод имел на 300 миллионов рублей, и для этого нужно было 2 тысячи квадратных метров. Мы пришли, а директор начал говорить, что все помещения ему нужны, что будет делать СП и т.п. В итоге все, что сделал директор, это за 30 - 40 миллионов рублей отремонтировал трубу котельной. Хотя мы ему говорили: брось ее, лучше построить новую. Часто мы находимся в плену маразматических измышлений и в плену управляющих на местах».

**«МЕРА ИЗЛИШНЕ ПОПУЛИСТСКАЯ»**

Газета «БИЗНЕС Online» спросила у экспертов, насколько оправдана мера по привлечению прокуратуры в дела по пересмотру кадастровой стоимости недвижимости и передачи экспертиз оценщиков в прокуратуру.

**Марат Камалов** - заместитель директора юридической компании «Татюринформ»:

- Обращение в правоохранительные органы было поставлено в качестве меры проверки отчетов оценщиков, которые указывают «рекордные» изменения стоимости земельных участков  по сравнению с кадастровой стоимостью. (Но я сам видел нормальные  отчеты, в которых разница между кадастровой и настоящей рыночной стоимостью была более чем в 12 раз). Безусловно, я считаю эту меру излишней и отчасти популистской.

Уже существуют механизмы контроля за деятельностью профессиональных оценщиков. Как это ни странно может показаться, профессиональная среда сама может избавляться от тех, кто порочит престиж профессии. Я говорю о саморегулирующих организациях, в которых обязан состоять оценщик. Безусловно, там могут быть предприняты меры только дисциплинарного характера: предупреждение, замечание, исключение из рядов организации. Но публичность информации (а в СРО могут быть сотни профессиональных участников), что ты не соответствуешь профессиональным стандартам, может иметь более сильный предупреждающий эффект, чем «страшилки» об обращении в прокуратуру. Во-вторых, работники прокуратуры РТ - это в основном юристы, и только десятки из них могут иметь второе высшее экономическое образование, а из них единицы могут поспорить с результатами рыночной оценки того или иного оценщика. А если оценка подтверждена экспертным заключением, то сделать это очень тяжело. Практически нереально.

Необходимо также учитывать один юридический момент. Так, согласно информационному письму президиума ВАС РФ от 30.05.2005 №92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», указано, что: «В силу статьи 12 закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

При этом следует учитывать, что оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица».

Массовые обращения в прокуратуру с требованием, проверить обоснованность отчёта оценщика  не смогут решить вопрос о приведении кадастровой стоимости земельных участков в соответствие с рыночной. Это заблуждение, которое может влечь крайне негативные последствия для нормального развития общества. Вопрос не в размере кадастровой стоимости (это был «фантом», абстрактная величина, которую никто и никогда не мог самостоятельно рассчитать), а в том, что в 2010 году на уровне федерального законодательства ввели абсолютно правильную норму о том, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.  Это нормально, когда налог является экономически обоснованным. Проблема в том, что надо новую провести новую кадастровую оценку, которая бы соответствовала рыночной оценке, например, по состоянию на 01.01.2013 года, и снять все противоречия. Также можно регулировать доходность поступлений муниципалитетов размеров ставок налогов. Оценку надо поручить тому, кто сможет предоставить страхование своей ответственности за результаты оценки на сумму не менее 100 миллионов рублей, что бы можно было в случае ошибки, и возникновения судебных споров, за счёт страховки оценщика компенсировать выпадающие доходы муниципалитетов.

Считаю, что силовые меры воздействия на «живой» рыночный механизм развития отношений в обществе являются ошибочными и бесперспективными.

**Шамиль Шарафиев** - партнер, руководитель департамента налоговой и административной практики юридического агентства «ЮрФинЭксперт»:

- Мера обращения в прокуратуру законна, но эффект сомнителен. Максимум, что может быть – напугать оценщиков, поскольку они несут имущественную ответственность. Считаю, что такая мера не нужна.

Часто бывает так, что одна сторона предоставляет один отчет, а вторая – другой, и выбирается среднее арифметическое между ними. По спорам о взыскании часто применяется такая практика.

Не нужно бороться с занижением кадастровой стоимости, нужно делать ее реальной. Например, у Казанского завода синтетического каучука есть участок в один квадратный километр на территории города, его оценочная стоимость – 10 млрд. рублей. А сами они рады продать его и за миллиард. Кадастровая стоимость не соответствует рыночной, и все судебные решения это подтверждают. Нельзя увеличить ставку земельного налога, так законодатель увеличил кадастровую стоимость земельного участка. Прокуратура будет вынуждена обращаться к иным оценщикам для проверки сведений.

Единственное, что может быть – проверка в прокуратуре может морально напугать оценщиков. Но не каждый оценщик испугается, потому что работают они на основании утвержденных методик. В разрез с этими методиками они не работают. Компании, дорожащие своей репутацией, никогда не пойдут на откровенное занижение реальной рыночной стоимости.

[**Эльвира Вильданова**](http://www.business-gazeta.ru/searchautor/20/), [**Арслан Минвалеев**](http://www.business-gazeta.ru/searchautor/15/)