**«ТатЦентр»**

**Кто переоценит землю?**

15.02.2013

***В суды Татарстана в 2012 году подано 560 исков от компаний и организаций с требованием уменьшить кадастровую стоимость приобретаемых ими земель. Большинство исков было удовлетворено, в результате местные бюджеты в 2013 году могут потерять около 700 млн. рублей. Кто переоценит землю, по какой цене и как государство планирует возвращать якобы "недоплаченные" налоги - в материале портала TatCenter.ru.***

О проблеме пересмотра кадастровой оценки стоимости земель судами говорил сегодня министр земельных и имущественных отношений Татарстана **Азат Хамаев** на итоговой коллегии ведомства.



Проведенная в 2010 году плановая оценка кадастровой стоимости земель в населенных пунктах, должна была обеспечить адекватную налоговую базу местным бюджетам. Однако оценка привела к существенному росту налоговой нагрузки, и по итогам 2012 года в суды республики было подано 560 исков на уменьшение кадастровой стоимости. При этом значительная часть материалов, направленных на кадастровую стоимость участков оказалась ниже рыночной. Большинство исков были удовлетворено. В результате местные бюджеты в 2013 году могут потерять около 700 млн. рублей. "Оценка кадастровой стоимости земель проводится по массовой оценке, что неизбежно связано с необъективностью ее результатов", - отметил министр земельных и имущественных отношений Татарстана.

По его словам, создана рабочая группа для ежедневного рассмотрения процессов и принятия мер по оптимизации налоговых платежей. Так, в прокуратуру республики уже направлены материалы дела 18 участников судебного процесса, в которых установлено явное занижение рыночной стоимости земли.

Азат Хамаев считает, что для проведения объективной оценки стоимости земель и оптимизации бюджета РТ, необходимо проводить мониторинг цен на землю, формировать базу данных стоимости земельных участков. "Для этого необходимо сформировать постоянно действующий орган", - считает Хамаев.

***Азат Хамаев:***

- ***В этом году планируется проведение новой кадастровой оценки земель, в этом случае появится досудебное урегулирование споров. Эти меры позволят более эффективно предотвращать необоснованное падение доходов муниципалитетов по налогам и арендной плате.***

Член правления некоммерческого партнерства "Союз оценщиков Республики Татарстан", член экспертного совета и дисциплинарного комитета саморегулируемой организации оценщиков "Российское общество оценщиков" **Танзиля Удод** пояснила, что кадастровая стоимость отличается от рыночной механизмами оценки. "Кадастровая стоимость определяется методами массовой оценки, которая не учитывает индивидуальных характеристик объектов недвижимости в отличие от рыночной стоимости", - сказала Удод.

**Танзиля Удод:**

- ***Сегодня существует возможность оспаривания кадастровой стоимости для того, чтобы устранить перекосы при массовой оценке и были учтены индивидуальные характеристики земельных участков, такие как заболоченность, наличие оврагов, значительно влияющие на рыночную стоимость.***

По мнению эксперта, оспаривание кадастровой стоимости должно носить индивидуальный характер. Она отметила, что проблема оспаривания кадастровой стоимости оценки земель в суде актуальная проблема для многих регионов.

Член правления "Союза оценщиков Республики Татарстан", проанализировав судебные процессы в Башкирии, Екатеринбурге и в Татарстане, выявила одно важное отличие – дата оспаривания кадастровой стоимости. В Татарстане дата оспаривания приходится на ретроспективную дату, то есть на дату утверждения или определения кадастровой стоимости - 2010-2011 год. В других регионах процесс оспаривания в суде происходит на текущую дату.



Танзиля Удод рассказала, что выбор исполнителя будет происходить в рамках уже набившего оскомину 94 закона, где основным критерием является цена. "На первом месте стоит цена, на втором - качество исполнения оценки", - пояснила член правления "Союза оценщиков Республики Татарстан".

Вторая проблема, с которым может столкнуться государство, - отсутствие исков оспаривания после приведения ее к рыночной стоимости. По мнению Удод, необходимо провести ряд аналитических исследований по ценообразованию - фактора оценки рынка недвижимости. "Аналитические исследования создадут доказательную базу, будут являться узким коридором для оценщиков работающих, в этой сфере. Также это позволит унифицировать некоторые значения, которые  оценщики оценивать не могут, например оценки на торгах.

***Екатерина Степанова***

Форма ахыры