**Интернет-портал «KazanFirst»** [**Закон о кадастровой стоимости уничтожит двухлетнюю работу минземимущества по уменьшению исков**](http://kazanfirst.ru/feed/39192)

Сегодня [**2**](http://kazanfirst.ru/feed/39192#komments_39192)

**Лейсана Набиева — Казань**

На итоговой коллегии минземимущества РТ — она прошла вчера — каждый докладчик посчитал долгом упомянуть недавно вступившие в силу поправки в закон об оценочной деятельности, которые увеличивают кадастровую стоимость земли и объектов недвижимости до рыночного уровня. Обращения в суды по оспариванию стоимости правительство не приветствует. Но изменения в закон должны повлечь за собой резкий всплеск количества исков.

С 2010 года с изменениями в законодательстве об оценочной деятельности объекты оцениваются рыночными методами. Произошел резкий рост показателей кадастровой стоимости, которая максимально приблизилась к рыночной, отметил Назиб Бакиров, гендиректор «Республиканского кадастрового центра ''Земля''».

|  |
| --- |
| Закон увеличивает сумму налога, чему предприниматели и собственники объектов недвижимого имущества по понятным причинам не рады. По словам вице-премьера Алексея Песошина (в эти дни он исполняет обязанности премьер-министра РТ), введение нового  налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости может резко увеличить количество обжалований: «Результаты кадастровой оценки имеют прямой социальный эффект, поэтому важно обеспечить эту работу», — заявил он.   ***0,2% за квартиру***  *Владельцам гаражей и машиномест, хозяйственных строений или сооружений, чья площадь не превышает 50 кв. м, придется заплатить 0,1% от кадастровой стоимости, владельцам квартир и комнат – 0,2%; 0,3% придется платить за жилой дом. 2% придется платить физическим лицам за административно-деловые и торговые центры, за всё остальное предлагается брать 0,5%. Например, в Набережных Челнах за квартиру в 58 кв. м владелец должен платить 700-1000 рублей в год. В 2020 он будет платить 4000 рублей, рассчитала депутат горсовета Татьяна Гурьева*. *С 1 января 2020 года прекратится расчёт налоговой базы по инвентаризационной стоимости, на смену которой и приходит кадастровая* |

По данным Азата Хамаева, министра земельных и имущественных отношений РТ, пока количество обращений по оспариванию кадастровой стоимости земель уменьшается: за 2012 год было подано 528 исков, за 2013 — 480, 2014 — 216. «Если раньше в результате судов кадастровая стоимость уменьшалась в среднем в 3,5 раза, то теперь на 40%», — сказал он. За последние три года в судах РТ рассмотрено 1294 дела по оспариванию результатов кадастровой оценки земель; 852 иска суд разобрал.

«Правительству и местным властям выгодно собирать как можно больше налогов на землю, а гражданам и предпринимателям надо думать о том, как выжить в условиях кризиса и снизить расходы, включая налоговые», — объясняет Рустем Ганеев, президент группы Сonsalting.ru. На его практике бывали случаи, когда оценка стоимости отличалась от реальной в 4-5 раз.  «Государство оценило стоимость в 200 млн [рублей], я привлек независимых оценщиков, получилось, что реальная стоимость составляет 40 млн, не больше», — рассказывает Ганеев.   
Кадастровая оценка не подразумевает учета особенностей конкретного объекта, а выполняется по тем данным, которые представлены в госкадастре недвижимости, заявил Хамаев.

В 2012 году в соответствии с поручением премьера Ильдара Халикова была сформирована специальная комиссия — подразделение в Росреестре, ответственное за данное направление, которое позволяет решить спор до суда. Поправки в закон даже предусматривают обязательное обращение в эту комиссию, чтобы иметь возможность досудебного решения спора, добавил Бакиров.

По мнению Песошина, введение в структуру министерства специального подразделения, курирующего вопросы кадастровых отношений, положительно сказалось на динамике обращений в суды: практически прекратились случаи занижения кадастровой стоимости особо крупными предприятиями и предприятий с госдолей, которые порой достигали десятков раз.

Дела об определении кадастровой стоимости перешли из Арбитражных судов в суды общей юрисдикции и рассматриваются теперь Верховным судом РТ, отметил Хамаев. 

При этом в работе суда есть одна особенность: помимо документов, связанных с оценкой земли, требуют экспертизу СРО, что эта оценка правильная и копию заявления в комиссию. Законодательно это не прописано, не соглашается Ганеев: «Четких гарантированных норм, которые обязывали бы меня обратиться в эту комиссию, нет». В частности, согласно ст. 24.18 закона «Об оценочной деятельности» для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

«Понятно, что с точки зрения политики хочется брать как можно больше налогов, но с точки зрения предпринимателя и гражданина есть нормальное желание платить налогов как можно меньше. Здесь должен быть найден баланс интересов, в этом судья должен разбираться», — отмечает Ганеев. Таким образом, складывается такая картина, что судов будет очень много, продолжает он.