Интернет-газета «Реальное время»

«Кадастровые войны»: Азат Хамаев пообещал рантье отделить парковки от торговых площадей

07:00, 03.02.2016 3 132

Фото: prav.tatar.ru

Минземимущества РТ собирается оспаривать решения Верховного суда РТ по снижению кадастровой стоимости торговых центров, ссылаясь на некомпетентность судебных экспертов. Но при этом в ведомстве заявляют, что готовы провести инвентаризацию, облагать налогом только торговые площади и не заставлять платить предпринимателей за стоянки. О том, сколько минзем заработал за 2015 год и почему пустуют тысячи гектаров сельхозугодий, на итоговой коллегии министерства земельных и имущественных отношений РТ рассказал Азат Хамаев.

Неиссякаемые источники минзема

Как и положено, министр земельных и имущественных отношений РТ Азат Хамаев начал свой доклад с отчета о доходах своего ведомства. В 2015 году доходы консолидированного бюджета от использования и реализации республиканской и муниципальной собственности составили 15,1 млрд рублей.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **В КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БЮДЖЕТ** | **В РЕСПУБЛИКАНСКИЙ БЮДЖЕТ** | **В МЕСТНЫЕ БЮДЖЕТЫ** |
| 15,1 млрд рублей | 917,9 млн рублей | 5003,6 млн рублей |

Бюджет РТ в 2015 году пополнился на 917,9 млрд рублей, что, к слову, оказалось на 118,8 млн больше, чем в 2014 году. Если посмотреть на структуру доходов, то большая часть средств, а именно 31%, были получены от продажи имущества. Еще 24% доходов принесла аренда земельных участков, 9% — продажа земельных участков.

Что касается местных бюджетов, они пополнились на 5 003,6 млн рублей. По сравнению с 2014 годом эта цифра оказалась меньше на 8,4%. Как следует из отчета минземимущества РТ, главным источником доходов муниципальных образований является аренда земельных участков (51,1% в структуре доходов). По состоянию на 1 января 2016 года в муниципальных образованиях РТ сдается около 95 тыс. кв. м недвижимости. Но определенную тревогу вызывает рост задолженности перед местными бюджетами по арендной плате. К началу 2016 года она составила 653,6 млн рублей (на 63,3 млн больше, чем на начало 2015 года).

Слишком гуманный суд

Практически все крупные [торговые центры в 2015 году](http://realnoevremya.ru/today/20885) успели подать заявление на оспаривание кадастровой стоимости объекта. Но, как подчеркнул Хамаев, добиться положительного решения удалось лишь единицам. Так, из 293 поступивших заявлений были отклонены 269, в 16 случаях был проведен пересмотр, а восемь заявлений были отозваны. Говоря о причине многочисленных отказов, Хамаев сослался на недобросовестную работу оценщиков. При этом у минземимущества немало вопросов и к судебной экспертизе. Как рассказал Хамаев, в начале октября 2015 года Средне-Волжский региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции РФ определил кадастровую стоимость [ТЦ «Палитра»](http://realnoevremya.ru/analytics/7962) в Набережных Челнах в размере 42 899 рублей за кв. м. Но уже к концу октября «Деловой центр «Челны» был оценен всего в 25 734 рубля за «квадрат». Вот только оба этих торговых центра находятся практически в одном и том же здании. Почему же такая разница? Ответ прост: неразбериха возникает из-за того, что эксперты при оценке для аналогии каждый раз выбирают разные объекты.

Фото palitracenter.ru

Не согласно минземимущества и с результатами оценки торгового центра «[Максидом](http://realnoevremya.ru/today/12603)». В данном случае в качестве оценщика выступало ООО «Оценочная компания «Юмарк». Согласно данному ими заключению, общая кадастровая стоимость объекта была снижена с 836 млн до 356 млн рублей. Несмотря на то что Верховный суд согласился с такой оценкой, министерство земельных и имущественных отношений РТ собирается обжаловать данное решение. Более того, минземимущества РТ выступило с законодательной инициативой, предложив лишить владельцев ТЦ возможности обращаться в суд. Единственным органом, занимающимся пересмотром кадастровой стоимости, в этом случае останется комиссия Росреестра.

Но как удалось выяснить корреспонденту «Реального времени», правительство все же пошло на некоторые уступки владельцам торговых центров.

— Есть предложение по тем объектам торговым, у которых кадастровую стоимость мы уже установили, провести инвентаризацию и отделить площади стоянок, например. На налогообложение будет влиять только торговая площадь. Если торговые площади занимают меньше 2 тыс. кв. м, то они облагаться таким налогом не будут, — сообщил в беседе с «Реальным временем» Азат Хамаев.

«Изъятие не самоцель»

Не обошли на коллегии и острых углов: как следует из отчета Хамаева, в 2015 году не использовалось 294 объекта общей площадью 45,7 тыс. кв. м. Когда к трибуне подошел премьер-министр РТ Ильдар Халиков, он тоже не преминул затронуть эту тему:

— Я хочу выйти с инициативой к главам муниципальных образований. Уважаемые коллеги, посмотрите, рассмотрите. Мы готовы по вашим передавать в муниципальную собственность данные объекты и продавать — не передавать, конечно, — частным организациям и компаниям, расположенным на территории муниципальных районов. Очень часто думают, что министерство и Азат Киямович держатся за эти объекты, не отдавая ни в чьи руки. Хочу сказать, что такого нет – мы заинтересованы в том, чтобы они использовались там, где это возможно, в муниципальных целях. Там, где это невозможно, давайте продавать, это лучше, чем они стоят в виде недостроенных объектов, портятся и портят внешний вид муниципальных образований.

Ильдар Халиков, как и Азат Хамаев, обеспокоен пустующими объектами. Фото prav.tatar.ru

Еще одна проблема, которая довольно остро стоит перед министерством, – неиспользование сельхозугодий. «Общая площадь таких земель в республике, по данным Россельхознадзора, составляет сегодня около 40 тыс. га», – отметил в своем отчете Азат Хамаев. По его словам, минземимущества совместно с Росреестром и Россельхознадзором в 2015 году изъято 385 га земель. Хамаев напомнил, что в Госдуму внесен законопроект об уменьшении предельного срока неиспользования, что должно ускорить процедуру изъятия. «Но изъятие не самоцель, главное – ввести такие земли в оборот», подчеркнул Хамаев и тут же предложил поднять кадастровую стоимость неиспользуемых участков, а ставку земельного налога увеличить до 1,5%.

«К сожалению, затянулась работа по регистрации права муниципальной собственности на невостребованные земельные доли. Сегодня министерство земельных и имущественных отношений по поручению президента проводит эту работу достаточно активно в части сельскохозяйственных земель, которые обрабатывались ранее компанией «Вамин Татарстан». Но я считаю, что это должно распространяться на все земельные участки республики».

Довольно однозначно высказался премьер-министр РТ и по неуплате аренды. «Не может быть задолженности по арендным платежам в принципе, потому что либо платежи должны производиться, либо арендные отношения должны быть расторгнуты», — отрезал он.

«На налогообложение будет влиять только торговая площадь»

Но вот коллегия подошла к концу – самые трудолюбивые сотрудники министерства получили награды и белоснежные розы, а Азат Хамаев принял поздравления по случаю 25-летнего юбилея ведомства. Неожиданно со своего места поднялся сидевший в первом ряду председатель Торгово-промышленной палаты Шамиль Агеев. Казалось, даже предшественники Хамаева, глядевшие с портретов в другом конце зала, насторожились.

— Госсовет ввел закон, где ввел платежи для торговых центров площадью выше 2 000 тыс. кв. м. Но мы сейчас имеем каждый месяц снижение товарооборота, снижение поступления товаров и т.д. Сейчас весь малый бизнес, который в торговле, в очень сложном положении. Вот здесь нужно реально думать и смотреть – это один момент. Ильдар Шафкатович, вот вы сказали, 681 млн арендных платежей. В ряде случаев бывает, что по государственным заказам не расплачиваются, задержка крупных предприятий есть. Нужно находить оптимальные варианты, где-то может быть рассрочка оплаты, подходить, не рубить всех с одинаковой ветки. Есть социальные вопросы, есть импортозамещение, есть производство. А то вашу команду все воспримут одинаково.

Шамиль Агеев: «Мы сейчас имеем каждый месяц снижение товарооборота, снижение поступления товаров и т.д. Сейчас весь малый бизнес, который в торговле, в очень сложном положении». — «Нет, команда правильная», — возразил Халиков.

— Она правильная, но нужно исходить из реальной ситуации, — не сдавался Агеев.

Тут Ильдар Халиков стал приводить факты: впервые за последние несколько лет в Татарстане снизилась задолженность по зарплате. Агеев, как и, наверное, многие, сидевшие в зале, не сразу поняли, к чему клонит премьер-министр.

— Людям зарплату нужно платить, в бюджет налоги нужно платить. Когда мы говорим — 700 млн, эти деньги идут туда же, они идут на детские сады, школы, заработную плату врачей, учителей, они не идут куда-то, непонятно куда. Другое дело – согласен с вами, в каждом случае надо смотреть, как оказать содействие. Не платить – это призыв плохой, — к такому выводу в конце концов пришел Ильдар Халиков.

Гуландам Зарипова