

Кадастровые войны: муниципалитеты против бизнеса

В 2012-2013 годах в Иркутской области была проведена оценка кадастровой стоимости земель в пределах населенных пунктов.

Тамбов оценил земли Иркутской области

Данные работы были проведены в соответствии с государственным контрактом № 88 от 22.11.2012г. Тендер на проведение работ выиграла оценочная компания ООО «ФинГрупп» из города Тамбов. Выиграла с 93% падением в цене по оплате этих работ. От первоначальной цены аукциона в 27 миллионов рублей стоимость упала до 1 миллиона 400 тысяч рублей.

Можно представить себе качество выполненной работы. Для примера – результаты оценки двух индивидуальных жилых домов расположенных в одном кадастровом квартале:

– индивидуальный жилой дом бревенчатый 1960 года постройки, с износом 50% и всеми «удобствами на улице», но площадью 100 м.кв.;

– и кирпичный коттедж 2014 года постройка с полным подключением к коммуникациям, площадью 100 м.кв.

Оба подлежат одинаковому налогообложению, так как тамбовские специалисты присудили им одинаковую кадастровую стоимость.

В целом, по области (особенно в крупных городах) после работ «ФинГрупп» кадастровая стоимость земель значительно возросла, кое-где и десятки раз.

Но, по словам министра имущественных отношений Иркутской области Антона Протасова, его ведомство вполне удовлетворенно работой тамбовских товарищей и в ближайшее время новая кадастровая оценка Приангарью не требуется.

Бизнес судится, а муниципалитеты теряют доходы

26 ноября с последствиями деятельности оценщиков из Тамбова ознакомились депутаты Законодательного Собрания Иркутской области. В рамках 17-ой сессии состоялся муниципальный час на тему «О положении дел в городских округах и муниципальных районах по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населенных пунктов и работе, проводимой органами местного самоуправления с земельными участками, на которых расположены бесхозные объекты».

Муниципальный час начался с выступлений представителей местных властей. Все речи приниживал единый мотив.

Председатель думы Свирска Сергей Марач поведал, что после проведения оценки кадастровая стоимость отдельных участков, выросла в десять раз. Если ранее стоимость некоторых участков составляла 584 рубля за кв.м, то после переоценки они выросла до 5,5 тыс. рублей за кв.м. Соответственно, это повлекло значительный рост земельного налога для их владельцев или арендных платежей. Что, самой собой, вызвало бурную реакцию у бизнес-сообщества – владельцев крупных земельных участков.

Многие предприниматели произвели за свой счет переоценку участка. А затем воспользовались предоставленной федеральным законодательством возможностью оспорить кадастровую стоимость земли в досудебном порядке через комиссии при региональном управлении Росреестра. По итогам данных обращений в комиссию, многим удалось многократно снизить кадастровую стоимость. Например, стоимость 1 кв.м. снизилась с 5,5 тыс. рублей до 72 рублей за кв. м., то есть стала значительно ниже даже уровня предыдущих лет.

– *Собственные доходы Свирска составляют около 70 млн рублей, из них более 11 млн – поступления от земельного налога. Однако с учетом того, что предприятия успешно оспаривают кадастровую стоимость земли, мы теряем большую долю поступлений,* – грустно подытожил Сергей Марач.

Аналогичная ситуация сложилась и в Тулуне. Председатель местной думы Александр Счастливец рассказал, что в структуре собственных доходов поступления от земельного налога составляют 24%, или 58 млн рублей. Однако из-за оспаривания предприятиями-плательщиками земельного налога кадастровой стоимости земли в 2015 году городской бюджет недополучит 36 млн рублей.

Депутат думы Шелехова Марина Комарова поддержала выступления своих коллег по кадастровому несчастью. В Шелехове после переоценки кадастровой стоимости в среднем стоимость земли выросла на 40%. Однако после того, как предприятия начали оспаривать результаты оценки, она была снижена на 78%.

– *В итоге мы теряем 32% собственных доходов, и мы вынуждены урезать бюджетные расходы по многим программам.*

Законодательное Собрание уповает на Государственную Думу

Также выяснилось, что муниципалитеты фактически бессильны в спорах с бизнесом в кадастровом вопросе.

Заместитель руководителя Управления Росреестра по Иркутской области Лариса Варфоломеева сообщила, что комиссия по оспариванию результатов кадастровой оценки не имеет права отказывать заявителям, если все представленные ими документы составлены правильно. Единственное, что может сделать муниципальное образование, это обратиться в суд и представить там свой отчет, который... должен показаться комиссии более убедительным.

Как бы то ни было, депутаты начали решать вопрос. Весьма «действенными» способами. Игорь Гринберг отметил, что правительство Иркутской области должно предъявить претензии к подрядчику, проводившему кадастровую оценку, поскольку работы были выполнены некачественно. В свою очередь, Александр Балабанов выступил в роли «капитана Очевидности», заметив, что кадастровая стоимость должна быть справедливой, учитывающей интересы как предприятий, так и муниципальных образований. Ну и, разумеется, возникла инициатива создать комиссию, которая займется вопросами по кадастровой стоимости земель.

К счастью, во время обсуждения прозвучало спасительное для иркутских законотворцев обращение – в Государственную Думу внесен законопроект, предусматривающий изменения в закон «Об оценочной деятельности в РФ», которые касаются, в частности, кадастровой оценки земель.

– *Сегодня состоялась важная дискуссия, которая показала заинтересованность обеих сторон – и бизнеса, и муниципальных образований. Надеемся, что изменения в федеральный закон многое расставит по местам,* – с облегчением выдохнул заместитель председателя Законодательного Собрания Сергей Брилка.



Фото: проф-оценка.рф

[👍 Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

ДРУГИЕ СТАТЬИ В СЮЖЕТЕ: ["ЗАКСОБРАНИЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ ВТОРОГО СОЗЫВА"](#)

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Вайбер](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:

irkbabr24@gmail.com



Автор текста: **Александр Тубин**, политический обозреватель.

На сайте опубликовано **1495** текстов этого автора.

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: [@bur24_link_bot](#)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: [@irk24_link_bot](#)
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: [@kras24_link_bot](#)
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/@tomsk24_link_bot)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/@babrobot_bot)
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)