

Размежевались!

Платежки по налогу на имущество получают и участники "дачной амнистии"

Недвижимость

Татьяна Зыкова

Опубликованов РГ (Федеральный выпуск) №6148 от 7 августа 2013 г.

В августе завершается рассылка налоговых уведомлений на уплату налога на имущество за 2012 год. Суммы в платежках могут измениться, потому что стоимость недвижимости и земли во многих регионах были "пересчитаны". Кроме того, теперь налог надо будет оплатить и участникам "дачной амнистии", которые раньше этого не делали.

Как оценивали стоимость дач и домов? И почему от уплаты налога при этом уходят владельцы элитных особняков, считающихся "недостроенными"? Есть ли способ изменить эту ситуацию?

Об этом, а также о том, как можно избежать споров по кадастровой оценке недвижимости, на какие документы надо обратить внимание, покупая жилье, в интервью "Российской газете" рассказал руководитель Московского областного бюро технической инвентаризации (БТИ) Владимир Денисов.

Владимир Алексеевич, в кадастре столько недостоверных сведений: границы многих участков четко не определены, люди из-за этого судятся, им приходится по новой проводить межевание. Откуда взялись неточности?

Владимир Денисов: Допустим, человеку в свое время выделили участок. Но если сорок лет назад землю мерили с погрешностью 1 метр, то сегодняшняя норма - 3 сантиметра. При повторных замерах по заявке собственников могут проявиться расхождения, наложения границ, нехватка правоустанавливающих документов.

В этой ситуации кадастровый инженер стоит перед дилеммой. Либо готовить для Кадастровой палаты документы с указанием выявленных проблем - и тогда она во внесении сведений или изменений автоматически, стопроцентно отказывает. Либо закрывать глаза на нестыковки и вносить заранее недостоверные сведения. Ну а людям часто важно быстрее оформить растущую в цене недвижимость. Поэтому соглашаются "на авось", что в перспективе может обернуться судами.

Но какой-то выход здесь есть?

Владимир Денисов: Важно пересмотреть аспекты кадастровой деятельности. Нужен орган власти, который бы эти спорные вопросы снимал. Чтобы не оставлять гражданина один на один с проблемой, в каждом конкретном случае должна вмешиваться и вносить изменения Федеральная кадастровая палата.

Для этого нужна и постоянно действующая комиссия при Кадастровой палате. Кадастровые инженеры не должны замалчивать ошибки и, тем более, фальсифицировать результаты измерений. Такой специалист должен стать главным ответственным посредником между гражданами, Росреестром и Кадастровой палатой.

А как сейчас выстроены эти отношения?

Владимир Денисов: Так, что кадастровый инженер не гарантирует успешной регистрации в Росреестре. Чаще всего ваш договор с ним ограничивается лишь составлением технического или

межевого плана. То есть, вы можете заплатить деньги, получить на руки документы, отнести их в Кадастровую палату, а там вам откажут в силу каких-либо причин. В настоящее время кадастровые инженеры, как правило, не несут ответственности.

Ее нет в законе?

Владимир Денисов: Она размыта, поскольку не существует законодательной нормы, которая бы эту ответственность на кого-либо возлагала, нет обязательного страхования ответственности, как это прописано, например, у оценщиков.

Необходимо, чтобы кадастровый инженер обязательно состоял в саморегулируемой организации, страховал свою ответственность, имел высшее образование. Цена ошибки слишком велика: одно дело допустить сдвигку участка в 6 соток, а другое дело - целого завода, что неизбежно приведет к огромным тратам. Или, примеру, пропадает запятая, и вместо 48 метров в документе значатся 480 метров. Когда эти сведения уже вносятся в государственный кадастр недвижимости, изменить их достаточно сложно. Собственник должен каким-то образом подтверждать и доказывать, что у него дом не 480 метров, а садовая избушка 48 метров. Подобных ситуаций не перечислить. А ответственности за ошибки опять же нет.

А почему потребовалось пересматривать инвентаризационную стоимость и кадастровую оценку земли во многих регионах? Из-за этого изменится налоговая база и, соответственно, сумма платежа по налогу на имущество....

Владимир Денисов: Речь идет о том, что эти данные актуализированы. Наверняка все слышали, что есть инвентаризационная стоимость объектов, а есть кадастровая стоимость. Мы определяли инвентаризационную стоимость объектов, зарегистрированных в упрощенном порядке - по "дачной амнистии". Чтобы определить стоимость, наши сотрудники выходили на территории, фотографировали и оценивали реальные постройки, участки.

И какие результаты?

Владимир Денисов: За 2012 год вовлечено в налоговый оборот почти 72 тысячи дач и домов, зарегистрированных в процесс дачной амнистии. При этом некоторые объекты, задекларированные как дачные избушки, оказались настоящими хоромами. В итоге за счет приведения в соответствие данных, в областной бюджет должно поступить в этом году дополнительно 120 миллионов рублей.

997 тысяч прав на объекты недвижимости зарегистрировано в 2012 году по "дачной амнистии".

Но сведения актуализированы не во всех регионах?

Владимир Денисов: В тех регионах, где эта информация не актуализирована, из поля зрения налоговых органов выпадают миллионы квадратных метров объектов из-за того, что объекты не стоят на кадастровом учете.

Есть достаточно распространенная ситуация, когда человек для того, чтобы приобрести землю в собственность, регистрировал по дачной амнистии сарайчик. Допустим, в 20-50 метров, после этого покупал земельный участок по цене в 10 раз дешевле, чем он должен был ее выкупить, там же, под этим домиком. И после этого строил дом в 500-600-700 метров. В итоге числится за ним сарайчик, а дворец стоит как объект незавершенного строительства. Налоги не платит, в доме в 500 квадратных метров живет.

Но выявлять такие случаи представители местной власти могут только убедившись в этом своими глазами. В Подмосковье именно так и действовали органы муниципальной власти, по распоряжению губернатора. Об этих проблемах в масштабах страны шла речь на заседании президиума Госсовета еще в прошлом 2012 году. Он был посвящен повышению эффективности управления земельными ресурсами. Но фактически изменений пока нет.

А что нужно изменить?

Владимир Денисов: Назрели несколько ключевых изменений в законодательство. Во-первых, обязывающие граждан регистрировать права собственности на свои объекты. Во-вторых, определяющие порядок налогообложения объектов незавершенного строительства. Механизм простой: если человек хочет построить дом, то получает разрешение на его строительство, в котором указан срок, в течение которого объект должен быть построен, зарегистрирован и поставлен на налоговый учет. Если этого не происходит в силу каких-либо причин, гражданин заявляет о продлении срока строительства. Орган местного самоуправления может организовать инспекционную проверку этого дома и оценить степень готовности. Ведь отсутствие ручки на двери или звонка не говорит о том, что в этом доме никто не живет и что это объект незавершенного строительства. В этом случае орган местного самоуправления может самостоятельно визуально произвести его оценку, обратиться в орган кадастрового учета с требованием постановки на кадастровый учет, зарегистрировать права за гражданином.

То есть в данном случае местная власть должна суетиться, поскольку является получателем налога на имущество.

Таких "незавершенок" в стране много?

Владимир Денисов: Эти данные может определить либо муниципальное образование, либо субъект. Мы в Московской области такую статистику получили с помощью геоинформационной системы, которая позволяет использовать наложение картографической основы на кадастровые деления. И сверять затем их с данными налоговой инспекции. Так вот, посредством этой системы мы определили, что половина земельных участков не имеет четких границ, а несколько тысяч объектов не стоят на кадастровом учете, хотя по факту на участках возведены сооружения и здания. Если даже половину неучтенных объектов поставить на кадастровый учет, то государство получит десятки миллионов рублей в качестве дополнительных налогов.

Это не приведет к судебным искам? Граждане ведь могут оспорить результаты кадастровой оценки?

Владимир Денисов: Этого могло бы вообще не быть, если бы данные о реальных ценах сделок договоров купли-продажи, естественно, без указания владельца недвижимости, находились в открытом доступе на портале Росреестра. Данный, пусть платный сервис, - идеальный инструмент для определения справедливых рыночных цен, потому что насколько совпадают кадастровая и рыночная стоимость можно проверить только путем сравнительного анализа открытых данных статистики. В настоящее время дом или землю можно оценить дороже, либо дешевле. Соответственно, либо теряет гражданин, если ему приходит налоговое уведомление на объект, оцененный в десятки раз выше его реальной стоимости, либо в обратной ситуации теряет государство. Чем прозрачнее и доступнее информация, тем проще всем, и государству, и гражданам. И оспаривать кадастровые оценки не понадобится.

На самом деле кадастр - это единственный свод сведений об объектах недвижимого имущества, о земельных участках, об объектах капитального строительства, откуда можно почерпнуть информацию, необходимую как для расчета налоговой базы, так и эффективного управления

недвижимостью. Поэтому хотелось бы довести наш государственный кадастр недвижимости до момента, когда на портале Росреестра можно было видеть, сколько какая сделка стоит.

Зачем квартире паспорт

В минрегионе готовится проект приказа о государственном жилищном учете. Значит, будет возвращена техническая инвентаризация, отмененная с 1 января 2013 года?

Владимир Денисов: На самом деле, техническую инвентаризацию никто не отменял. Инвентаризация - это проведение измерений и составление технического паспорта. Другой вопрос, что с 1 января 2013 года эта информация нигде не учитывается. То есть по факту в России перестал осуществляться государственный технический учет жилищного фонда. Не пополняются источники актуализированной информации для нужд Госстроя, Росстата, судебных и правоохранительных органов, органов исполнительной власти субъектов, органов местного самоуправления. Наконец, в интересах миллионов граждан.

Сейчас ситуация складывается так: квартира учтена в кадастре, существует собственник, налогооблагаемая база есть, объект налогообложения, по которому можно направить налоговое уведомление. Все это кадастровый учет, который служит для целей налогообложения, регистрации прав. Совсем другое дело - состояние жилищного муниципального и частного фонда, где проживают люди. Это уже технический учет, и его отсутствие в перспективе негативно отразится на людях. Допустим, человек покупает жилье, но в комплекте с ключами получает только данные застройщика. Установить, соответствует ли метраж квартиры проектной документации можно только по результатам технической инвентаризации. А ведь расхождения могут составлять порядка 3-5 квадратных метров.

Чем это чревато?

Владимир Денисов: Если фактический метраж меньше, чем по проектной документации, то, учитывая цены на недвижимость, это можно считать серьезной потерей. Кроме того, налоги и коммунальные платежи будут рассчитываться за большую площадь, чем имеет собственник.

Раньше был документ - технический паспорт БТИ. Сейчас вместо него кадастровый паспорт. В чем их отличие?

Владимир Денисов: Важно понимать, что государственный учет жилищного фонда и кадастровый учет объектов недвижимости - это различные виды деятельности, имеющие разные цели, элементы и единицы учета. Технический паспорт изготавливается по результатам инвентаризации и отражает фактическое состояние и технические показатели объекта капитального строительства. В нем содержится развернутая информация о количественном и качественном составе строения, его конструктивных элементах и инвентаризационной стоимости и степени износа.

Кадастровый паспорт здания также содержит некоторые важные сведения, так как изготавливается на основе технического плана, однако отражает лишь необходимый для регистрации минимум данных об объекте, включая его координаты. Этой информации явно недостаточно для осуществления государственного контроля строений. Вопрос возобновления государственного технического учета жилищного фонда, который де-юре отсутствует, архиважный. С отменой технического учета государство потеряло контроль над ситуацией. Мониторинг ветхого и аварийного жилья и составление плана капитальных ремонтов предполагают наличие актуальной технической документации. Технический учет также является основой для оптимизации расходов по текущей эксплуатации зданий, рационального планирования территорий. Сейчас, по сути, нет органа ни исполнительной власти, ни каких-то иных предприятий, которые бы этот учет

осуществляли. На сегодняшний момент мы уже не знаем, сколько у нас жилья вводится в эксплуатацию, никто не контролирует перепланировки. А незаконные перепланировки зачастую угрожают жизни и здоровью, безопасности граждан.

Разве не обязательно получить разрешение на перепланировку?

Владимир Денисов: Обязан, но делают это далеко не все. В том числе, потому что нет единого порядка, законодательной нормы. Процедура передана в ведение муниципальных образований. А их, например, в только Московской области 350. Возникает вопрос, как в каждом из этих 350-ти поселениях этот процесс организован.

Рыночная цена жилья рублей за кв. метр, июль 2013

Белгородская область	39 544
Ивановская область	31 747
Московская область	63 843
Москва	140 908
Республика Карелия	47 083
Санкт-Петербург	80 016
Республика Ингушетия	29 921
Волгоград	39 546
Нижний Новгород	51 361
Тюменская область	44 458
Таймырский АО	28 653
Хабаровский край	49 052