

Многие регионы в поисках дополнительных доходов бюджета завысили кадастровую стоимость земельных участков в десятки раз. Предприятия уже начали разоряться или уходить в тень, и доходы регионов из-за этого только снизились. Как пишет журнал «Эксперт», с превышением кадастровой оценки над рыночной в среднем на 40–80% столкнулись многие предприятия, например «Ростех», «Росатом», «Роснефть», РЖД, «Уралкалий», «Роснано», ОАК и другие, что в целом делает российскую продукцию, а вместе с ней и всю экономику неконкурентоспособными.

По оценке Промышленного комитета ОНФ, с проблемой некорректной и непрозрачной кадастровой оценки стоимости земли в последние два-три года столкнулись сотни предприятий. И если у крупных предприятий есть средства для оспаривания кадастровой оценки, то большая часть мелких и средних компаний попросту катятся в пропасть.

По словам бизнес-омбудсмена и координатора Промышленного комитета ОНФ Бориса Титова, «рост издержек, в частности налогов, основанный на завышенной и необъективной кадастровой оценке недвижимости и имущества, – важная проблема развития промышленности». «По итогам мониторинга, проведенного промкомитетом ОНФ, кадастровая оценка имущественных комплексов производственных предприятий одновременно возросла в десятки раз во многих регионах страны», – заявил он.

При этом, как напоминает «Эксперт», президент РФ, лидер Общероссийского народного фронта Владимир Путин давал поручение не допустить резкого роста налоговой нагрузки на предприятия из-за привязки налога на имущество организации к кадастровой стоимости недвижимости. Сегодня из-за невозможности прогнозирования уровня издержек предприятия не могут выстраивать стратегические планы и, как следствие, привлекать инвестиции и создавать новые высокопроизводительные рабочие места.

По словам Титова, многочисленные ошибки при кадастровой оценке уже привели к шквалу судебных исков. «Необходимо срочно принимать системные решения и остановить взрывной рост стоимости кадастровой оценки земли и недвижимости», – уверен Борис Титов.

Из более чем дюжины инициатив по совершенствованию процедуры оценки государственной земли две в марте этого года были направлены экспертами Промкомитета ОНФ в правительство России, а именно: обязать все регионы публиковать предварительные итоги кадастровой оценки до их утверждения, а также установить законодательно срок ее проведения не менее 10 месяцев.

Но если установление достоверности сведений – дело техники и Росреестр время от времени их уточняет, пишет журнал «Эксперт», то куда более серьезные проблемы для бизнеса создает противоречивость методики кадастровой оценки в разных регионах. Ее также предлагается привести к единому знаменателю.

«У нас много объектов в разных регионах, поэтому издержки мы несем немалые, – сообщил эксперт Промышленного комитета ОНФ Сергей Колесников. – Прямой ущерб пока не оценивали, но если бы не оспаривали, налоговое бремя было бы для компании непосильным, порой стоимость участка снижается по итогам суда с миллиона до 50 тыс. руб. Учитывая, что стратегию развития компании мы выстраиваем как раз на снижении издержек, это существенный фактор, который негативно влияет на нашу конкурентоспособность».

Сопредседатель Пермского регионального штаба ОНФ Геннадий Сандырев привел пример Пермского края, где величина превышения кадастровой стоимости земли над рыночной – от 90 до 600%. «Более того, в течение 2013–2015 гг. комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Пермскому краю проработала более 5000 заявлений, и в 75% случаев результат – положительный для бизнеса. Из тех, кому отказали и кто обратился в суд, добились своего 95%. Таким образом, изначальная кадастровая стоимость всех оцененных объектов недвижимости Пермского края была снижена с 201,9 млрд руб. до 6,826, то есть почти в 30 раз. При этом стоит отметить, что поступления налога в бюджет края и муниципалитетов не выросли. Причину чиновники объяснить не могут!» – пояснил он.

Некоторые регионы начали вести открытые войны с предприятиями, поскольку именно в последние годы увеличился вал исков с оспариванием кадастровой оценки. По данным Росреестра, если в 2011 г. суды рассмотрели 1189 судебных исков по оспариванию результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, то за девять месяцев прошлого года таких исков только по оспариванию стоимости было уже 5682. При этом налогооблагаемая база по итогам вынесенных в пользу предпринимателей решений была уменьшена на 71,4%, что продолжает вызывать озабоченность глав

регионов.

Отмена системы оспаривания кадастровой оценки наряду с продолжением ее неразумного завышения, очевидно, приведет к катастрофическим последствиям для бизнеса, который и без того готов нести большую налоговую нагрузку, требуя лишь одного – сделать ее справедливой.

[Источник](#)