



Анна Боталова и Наталья Возмищева

Фото: Павел Шрамковский

# Имущество: от комфорта до ответственности

ОЛЬГА ИРТЕГОВА

В ПРОШЛОМ ГОДУ ПО ПОРУЧЕНИЮ ГЛАВЫ УДМУРТИИ АЛЕКСАНДРА БРЕЧАЛОВА В РЕСПУБЛИКЕ НАЧАЛИСЬ ТОТАЛЬНАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ДОРОЖНОЙ КАРТЫ ПО ВОВЛЕЧЕНИЮ НЕИСПОЛЗУЕМОГО ИМУЩЕСТВА В ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ОБОРОТ И РЕАЛИЗАЦИЯ ПЕРВОГО ЭТАПА ПРОГРАММЫ АКТУАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. О ВЫПОЛНЕНИИ ЭТИХ ЗАДАЧ МЫ ГОВОРИЛИ В РЕДАКЦИОННОЙ ГОСТИНОЙ С МИНИСТРОМ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ УР АННОЙ БОТАЛОВОЙ И РУКОВОДИТЕЛЕМ БУ УР «ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ» НАТАЛЬЕЙ ВОЗМИЩЕВОЙ.

**- Анна Анатольевна, что представляет собой имущественный комплекс региона и насколько эффективно он используется?**

- На территории республики зарегистрировано 1 млн 130 тысяч объектов недвижимого имущества всех форм собственности и 740 тысяч земельных участков.

Из этого количества только 6151 объект принадлежит Удмуртской Республике и 75 тысяч - муниципальным образованиям. Кроме того, в республике 13 ГУПов и 80 МУПов, плюс в государственной собственности находятся пакеты акций 19 хозяйствующих субъектов, в муниципальной - 21. Это весьма незначительная часть, поэтому, говоря об эффективности и понимая под этим бюджетные доходы, мы можем констатировать сравнительно небольшой объем поступлений от использования государственного или муниципального имущества. В прошлом году по этой статье доходов в республиканский бюджет поступило 68 млн рублей, в этом году за 5 месяцев - 33 млн. Если же говорить обо всех налоговых и неналоговых доходах, поступающих в консолидированный бюджет от использования имущества, включая налог на имущество от кадастровой стоимости и земельный налог, - это порядка 3 млрд рублей. То есть совсем другие цифры. Чтобы оптимизировать эти показатели, в республике в 2018 году проведена масштабная работа по инвентаризации имущественного комплекса и вовлечению в хозяйственный оборот неиспользуемых

объектов недвижимости. В результате было выявлено 2378 таких объектов всех форм собственности, из них более половины принадлежат муниципальным образованиям, а 13% вообще являются безхозными. Это, как правило, брошенное имущество обанкротившихся предприятий, особенно много объектов сельхозназначения, инфраструктурных объектов - дорог, электросетей, сетей газо- и водоснабжения, канализации. Порядка 420 из вновь выявленных объектов признаны неэффективно используемыми и подлежат вовлечению в оборот. Все они внесены в дорожную карту, и по каждому будет приниматься решение: что подлежит продаже, аренде, списанию, ликвидации и т.д.

**- Приватизация сегодня не является приоритетным направлением?**

- В сравнении с 1990-ми и началом 2000-х годов, конечно, нет. Сейчас мы продаём единичные объекты, более того, в прогнозных планах приватизации мало привлекательных для инвесторов объектов. Например, здание на улице Горького, 86 в Ижевске торгуется уже не первый раз. Это объект культурного наследия, имею-

щий определённое обременение, что не стимулирует инвесторов. В реестре республиканской собственности 24 таких объекта и 32 - в муниципальной. На то, чтобы содержать их в должном состоянии, у государства не хватает средств, но и найти инвестора не так просто хотя бы потому, что здания находятся в неудовлетворительном состоянии, а официально признать их таковыми, что позволит до минимума снизить стоимость объекта, мы не можем, поскольку это прерогатива федерального законодательства. Вопрос о необходимости разрешения этой правовой коллизии неоднократно поднимался на различных совещаниях, но пока остаётся открытым.

**- В 2017 году республика перешла на расчёт кадастровой стоимости объектов недвижимости. Для чего это было сделано?**

- Государственная кадастровая оценка - это, по сути, создание базы для налогообложения. Но при этом государство не ставит целью повысить стоимость имущества. Мы стремимся к объективной и справедливой оценке, которая определяется и корректируется с учётом множества факторов. Вообще понятие кадастровой стоимости появилось и было внесено в Налоговый кодекс ещё в 2014 году в противовес инвентаризационной стоимости, которая к тому времени имела очень низкие значения, и государство понимало, что потенциально в обозримом будущем оно может получить близкие к «нулевым» поступления по имущественным налогам. Поэтому субъектам РФ было предоставлено право перейти на налогообложение от кадастровой стоимости, или стоимости, определённой методами массовой оценки. Удмуртия этим правом воспользовалась, и с 1 января 2015 года налогообложение физических лиц по налогу на имущество у нас уже осуществляется по кадастровой стоимости объектов недвижимости. Раньше её рассчитывал Росреестр, в 2016 году это право передано органам государ-

**В прогнозных планах приватизации мало привлекательных для инвесторов объектов. Например, здание на улице Горького, 86 в Ижевске торгуется уже не первый раз.**

ственной власти субъектов РФ. В нашей республике уполномоченным органом определено Министерство имущественных отношений, исполнителем - бюджетное учреждение «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации недвижимого имущества».

В 2018 году по решению правительства была проведена актуализация кадастровой стоимости объектов недвижимости в отношении многоквартирных домов, ма-

лоэтанной жилой застройки, объектов производственного, коммерческого и административного назначения, объектов незавершённого строительства. Всего было обследовано и оценено 485 222 объекта. В результате стоимость кадастровой оценки по сравнению с предыдущим туром увеличилась в среднем на 27%. Это не означает, что на тот же процент вырастут налоги, но позволяет оценить резервный потенциал.

**- Наталья Аркадьевна, с какими сложностями пришлось столкнуться при выполнении государственной кадастровой оценки? Эта сфера деятельности для Удмуртии новая...**

- Прежде всего, возник дефицит компетенций. В республике фактически не было специалистов, которые знакомы с новой методикой и методологией оценки кадастровой стоимости недвижимого имущества. Пришлось на ходу переучиваться либо заново учиться, консультироваться с более опытными коллегами из других регионов. Несмотря на то что процедура и требования к кадастровой оценке строго регламентированы, на кадастровую стоимость влияет много ценообразующих факторов, ведь у каждого объекта недвижимости своя специфика, свои характерные особенности и нюансы, и все это должно быть учтено. Поэтому постарались поработать ответственно, внимательно и взвешенно. Много сил было потрачено на поиски необходимой более точной информации, поскольку то, что поступило из Росреестра, оказалось крайне недостаточно. От 60 до 80% объектов, подлежащих оценке, требовало уточнения характеристик. Устранением этих недостатков пришлось заниматься нашим специалистам. И ещё одна, общая для всех проблема - это отсутствие единого программного продукта, каждый субъект в настоящий момент этот вопрос решает самостоятельно. Благо уже на третий год оценки появился выбор и по этому направлению. Сейчас думаем, какой программный продукт купить, чтобы он мог участвовать и в оценочной деятельности, и в работе с пространственными данными.

**- Как реагируют собственники на новую стоимость имущества?**

- Надо сказать, что выросла она незначительно и не везде, а на территории 8 муниципальных образований даже снизилась. Тем не менее у собственников всегда есть возможность скорректировать кадастровую стоимость в судебном либо досудебном порядке. В настоящее время в суде находится 28 заявлений от собственников коммерческих объектов, которые просят установить кадастровую стоимость в размере рыночной. По 3 исковым заявлениям судами вынесен отказ в удовлетворении, по 11 - назначены экспертизы, по остальным ждём. По сути, тут мы сталкиваемся ещё с одной правовой коллизией. Кадастровая и рыночная стоимость - это абсолютно разные вещи. Кадастровая - это некий усреднённый вариант, который служит

**В республике фактически не было специалистов, которые знакомы с новой методикой и методологией оценки кадастровой стоимости имущества. Пришлось на ходу переучиваться.**

основой для налогообложения, а рыночная применяется для сделок с имуществом: продажа, аренда, залог, дарение и т. д. Причём для расчёта рыночной стоимости применяются разные федеральные стандарты оценки, и не всегда «игра на понижение» приносит собственнику ожидаемый результат. Поэтому, прежде чем идти в суд, проще и конструктивнее обратиться в наш Центр кадастровой оценки, чтобы мы вместе, сообща могли урегулировать возникающие вопросы. Это нормальный цивилизованный подход. Мы всегда открыты для сотрудничества и общения.

**- Наталья Аркадьевна, наверняка многие собственники жилой недвижимости заинтересуются новой кадастровой стоимостью их имущества. Где можно найти эту информацию?**

- На нашем сайте. Для этого мы разработали специальный сервис, с помощью которого любой собственник, введя кадастровый номер объекта, тут же получает информацию о его кадастровой стоимости. Сейчас информация открыта по уже утверждённой кадастровой стоимости объектов оценки 2018 года, и буквально в июле-августе появятся промежуточные отчёты по расчётам этого года - это касается отдельно стоящих зданий, в большей степени домов индивидуальной жилой застройки, земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного и водного фонда и особо охраняемых территорий. В течение 50 дней Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации будет принимать замечания к промежуточным отчётным документам. Сделать это можно как напрямую, так и через интернет, обратившись в ЦКО БТИ, наши филиалы в городах и районах республики или в МФЦ по месту жительства.

**- Анна Анатольевна, в нашей аграрной республике оценка земель сельскохозяйственного назначения - это одновременно важный и очень деликатный вопрос. Для некоторых сельских товаропроизводителей корректировка в сторону повышения может иметь фатальное значение...**

- Мы это непременно учитываем, и я ещё раз хочу повторить, что у государства нет задачи повысить кадастровую стоимость. Наша задача актуализировать расчёты в строгом соответствии с действующим законодательством. Для того

чтобы достигнуть максимально объективного значения кадастровой стоимости, мы привлекаем органы местного самоуправления, запрашиваем данные в иных органах власти, информируем собственников о направлении замечаний и предложений. Мы заинтересованы в том, чтобы провести эти процедуры максимально объективно, качественно и открыто и при этом соблюсти баланс интересов собственников и государства. Скажу больше: по имущественным налогам для физлиц законодатель определил, что за один финансовый год сумма налога не может увеличиться более чем на 10%. Такое же ограничение действует по уплате налога на жилые помещения и на земельные участки. Тем самым законодательно предусмотрено, чтобы потеря для семейного бюджета не произошло.

**- Частная собственность в России введена уже много лет, но не все до конца понимают, что имущество - это не только серьёзный актив, но и бремя ответственности. На ваш взгляд, в чём главная ответственность собственника?**

- Как гражданин и как министр, я очень добросовестно отношусь к своему имуществу - слежу за порядком, за его состоянием, плачу налоги - и призываю остальных поступать так же. Важно помнить, что ваше имущество должно не только обеспечивать ваш личный комфорт и благосостояние, оно не должно доставлять неудобства другим при его использовании. А что касается налогов, то нужно просто представить, что они обеспечивают работу социальных объектов - школ, больниц, детских садов, выполнение социальных обязательств и социальных программ, качество которых напрямую зависит от наполняемости бюджета.

**- В должности министра вы менее года. Можете поделиться, что самое сложное в этой работе?**

- Сложность в том, что я выросла в коллективе министерства и много лет на равных общалась со своими коллегами, а сегодняшняя руководящая должность требует несколько другого отношения к подчинённым и к самой себе. Больше ответственности, дисциплины, выдержки, рассудительности, поскольку последствия твоего решения отразятся как на коллективе, так и на отрасли. Ошибок здесь быть не должно. Нельзя принимать импульсивных решений, всё нужно взвесить, оценить, проанализировать. Ещё нужно постоянно учиться и совершенствоваться, работать над собой. Это тяжёлый процесс, но необходимый для достижения результата. Сегодня, как мне кажется, нам удаётся грамотно распределять функционал внутри министерства и эффективно взаимодействовать. У нас работают высококвалифицированные специалисты, в том числе в структурах органов местного самоуправления, Центре кадастровой оценки и технической инвентаризации, есть на кого опереться, к кому прислушаться, у кого спросить совета. Мне повезло работать в такой команде!

