

# Как взлетает земля

**Кадастровую оценку земель можно оспорить даже без суда. В теории. А практика такова: жительница Твери пятый год обивает пороги, пытаясь доказать, что ее затопленный участок не стоит 1,5 млн рублей**



Надел площадью 988,8 кв. м, который находится в Затверечье, до актуализации кадастровой оценки земель в 2009 году облагался земельным налогом в сумме 797 рублей и стоил 265684 рубля. А четыре года назад сумма в фискальном документе изменилась радикально и составила 5074 рубля. Все потому, что после кадастровой оценки стоимость угодий взлетела до 1691609 рублей. Если пересчитать, то получится 1710 рублей за кв. м. Для сравнения: аналогичные угодья в частном секторе стоят по кадастру на порядок дешевле — примерно 925 рублей за кв. м в Малых Перемерках, порядка 775 — во Власье, около 760 — в поселке имени Крупской. Отчего же столь высоколиквидными стали земли Затверечья?

Собственница участка обила немало порогов, прежде

чем выяснить хотя бы методику расчетов. А когда выяснила, была сильно удивлена. Сначала в августе 2009 года комитет по управлению имуществом Тверской области в своем письме (копия имеется в распоряжении редакции) разъяснил, что «высокий рост кадастровой стоимости земли объясняется наиболее развитой инфраструктурой и инвестиционной привлекательностью муниципальных образований».

Насколько развита на Затверечье бульваре инфраструктура — это отдельная тема. После длительной переписки с чиновниками разного уровня владелица участка выяснила, что в стоимость ее объекта включены накрупки за наличие водопровода и канализации, которых в этом

уголке Твери отродясь не было. Правда, судя по имеющимся у нас на руках документам, администрация города была не очень-то в курсе, где в областном центре проходят сети. В августе 2010 года появилось письмо, в котором главный архитектор города уведомил: «все земельные участки, выделенные из земель общего пользования на январь 2007 года, обеспечены сегодня водоснабжением, кроме жилых массивов «Черкассы», «пос. Никифоровское», «пос. Крупский», «дер. Красное Знамя», «дер. Старая Константиновка». Аналогичные сведения были предоставлены и по поводу системы водоотведения. Чтобы доказать очевидное, а

именно отсутствие коммунальных сетей на участке, собственнице потребовалось еще полгода. В результате кадастровая стоимость была пересчитана и снизилась на 38 тыс. рублей. Что, в принципе, погоды в плане уплаты земельного налога не сделало.

К ноябрю 2011 года дошло до суда, где владелица угодий в очередной раз пыталась доказать, что ее участок не может стоить более 1,5 млн рублей. Например, потому, что в стоимость закладывается удаленность от центра. Конечно, если измерять по прямой, то от Советской площади до Затверечья рукой подать. Но на деле это в лучшем случае полчаса езды, причем с пересадкой, плюс томительное ожидание на остановках. Для сравнения: до того же Власье, где квадратный метр земли в 2 раза дешевле, ехать те же полчаса. Только без пересадок и с куда большей свободой выбора: на эту окраину ходят два троллейбуса и четыре маршрутки, в Затверечье — только одно маршрутное такси, как правило, забитое битком.

Но это все тонкости, на которые при кадастровой оценке никто, естественно, обращать внимания не будет, — методика расчетов одна на всех. Что уж и говорить, если сбить цену на землю собственнице не удалось, даже доказав, что ее участок постоянно страдает от подтоплений, а в паводковый период и вовсе превращается в непроходимое болото (это, кстати, к вопросу о взвинтившей цены на землю «инвестиционной привлекательности»).

И ведь это не частный случай. Кадастровая оценка настолько непрозрачна для собственников, а ее критерии настолько формальны, что повод для споров есть, пожалуй, у каждого собственника. А сейчас этих поводов будет еще больше: как уже писал наш еженедельник, Тверская область имеет все шансы оказаться в числе пилотных регионов, где с 2014 года будет введен единый налог на недвижимость, рассчитываемый из кадастровой стоимости объектов. Кроме того, если до осени будет утверждена новая методика расчета (тоже исходя из кадастровой стоимости) имущественного налога, то массовое хождение по судам начнется уже через полгода.

**Ирина ИВАНОВА**

НОВОСТИ КОМПАНИИ

## Долги за газ сокращаются

**В марте 2013 г. ОАО «ТКС» было оплачено 78% от общей суммы, предъявленной за фактическое потребление газа**

Как сообщает пресс-служба компании, в 2012 году этот показатель не превышал 30%. Платежи пошли

в адрес ООО «Газпром межрегионгаз Тверь» и ОАО «Тверьоблгаз».

Напомним, что за прошлый год дебиторская задолженность за газ в регионе увеличилась в 2,4 раза, и на 1 марта этого года общий долг достиг 5,41 млрд рублей, что позволило директору ОАО «Газпром» Виктору Зубкову

назвать Верхневолжье в числе 17 крупнейших должников по всей России.

Ситуация с неплатежами за газ со стороны Тверских коммунальных систем была усугублена задолженностью перед ними ООО «Тверьтепло». По данным на 21.03.13, общество задолжало ТКС 1,9 млрд рублей и является основ-

ным должником компании. За последнее время положение начало выравниваться — ООО «Тверьтепло» в настоящий момент выполняет свои обязательства по текущим платежам, однако проблема с предыдущими пока не решена.

Сокращение долгов, по словам Татьяны

Шакун, советника по связям с общественностью ООО «Газпром межрегионгаз Тверь», стало возможным благодаря тесному взаимодействию компании с конкурсным управлением ООО «ТКС», находящегося в стадии банкротства.

**Наталья КОЛЕН**

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА

## Антикоррупционнее некуда

**Окончание. Начало на стр. 1.**

И доступ к госконтрактам ему по-прежнему открыт, несмотря на то, что у Россельхознадзора к поставщику накопилось претензий — целое «собрание сочинений» в нескольких томах.

Далее. Отрадно, конечно, что ФКС расширяет полномочия обществу по контролю за закупками. И замечательно, наверное, что предполагается создать целый совет. Правда, как и из кого у нас общественные советы создаются — это отдельная история в жанре трагифарса. Во всяком случае, в Твери в последнее время какие

бы публичные слушания ни проводились (вспомнить тот же генплан города), везде почему-то одни и те же лица. Как правило, с закрытыми ртами и чистыми глазами, полными молчаливого согласия на все и со всем.

Нужная, казалось бы, вещь — запрет на заключение контракта с единственным поставщиком. Правда, на любой запрет у нас найдется штук пять обходных путей. Буквально в днях, к примеру, лучшие люди уездного города N озадачились покупкой кондиционеров в свои кабинеты — на конкурс сразу три конкурирующие

организации заявили. Причем конкурирующие в одном здании и под одними фамилиями...

Но главное, что смущает в законе о ФКС, — роль первой скрипки по-прежнему остается за заказчиками. В частности, они, как следует из пояснительной записки, имеют право «определить наиболее адекватный метод оценки предложений участников». Вроде бы ничего страшного, если бы об «адекватности» требований к потенциальным исполнителям госконтрактов уже не слагались бы легенды. Из недавних тверских примеров — заказ на автомобили для нужд упол-

номоченного по правам человека Владимира Бабищева. В документах значилось, что один из них должен быть оснащен гидросилом руля, кондиционером и МРЗ-аудиосистемой с выходом на шесть колонок.

И от таких вольностей ФКС не просто не боится — наоборот, предоставляет заказчикам все возможности для «самореализации». За семь лет своего существования процесс госзакупок стал по-настоящему творческим. Порой складывается впечатление, что организуют его не чиновники, а мастера живописи, у которых на любые претензии один желез-

ный аргумент — «я художник, я так вижу». Видимо, поэтому многие тверские предприниматели даже не ввязываются в борьбу за госконтракты. А те, кто ввязывается, все чаще обращаются в региональный УФАС: по данным ведомства, если за 2011 год было подано 195 жалоб на процедуру госзакупок и из них — 83 обоснованных, то в 2012 году общее число обращений 265, обоснованных — 109. А в нынешнем году за неполный первый квартал уже накопилось 34 жалобы, и это при том, что начало года для госзакупок «не сезон».

**Елена ЛАЗУТКИНА**

**За курение в ресторанах и кафе депутаты Госдумы предлагают наказывать не только самих курильщиков, но и владельцев заведений. Соответствующие поправки уже внесены в «антитабачный закон», предполагающий, что с 1 июля 2014 года «дымить» нельзя будет, помимо всего прочего, и в местах общественного питания. За курящую клиентуру депутаты предлагают ввести штраф до 100 тыс. рублей**

**Как это может отразиться на прибыльности и посещаемости тверских ресторанов?**



**Сергей МАРЧЕНКО, генеральный директор «Фабула-Групп» (рестораны «Провинция», «Bar.B.Q.»):**

— На сегодняшний день в большинстве тверских кафе и ресторанов есть два зала — как для курящих, так и для некурящих посетителей. То есть люди сами вольны выбирать, где провести время, и альтернатива для тех, кто не любит табачный дым, существует. Но при этом клиентов-курильщиков больше, чем некурящих посетителей. И этот закон сам по себе создает неудобства для них. С точки зрения рестораторов — да, часть клиентуры потеряется. Но, с другой стороны, есть опыт европейских стран, где в любом кафе курить запрещено, и посетители просто выходят на улицу. Нам надо будет к этому привыкать. И, по большому счету, это, наверное, правильно. Кстати, замечу, что среди молодых людей сейчас модно и престижно не курить, поэтому для них вообще нет разницы, какой запрет где введен. Но значительной части заядлых курильщиков все же придется переоборудоваться или бросать вредную привычку. Я на своем опыте знаю, что, к примеру, авиаперелет — это стресс для организма курящего человека. Не во всех аэропортах есть специально оборудованные места, да и в самолете курить запрещено. И тем не менее с этим можно жить. А с коммерческой точки зрения, думаю, подобная поправка не страшна. Во-первых, будут приняты ограничительные меры, чтобы клиенты привыкли к тому, что в заведениях курить не положено, а во-вторых, 100 тыс. не такая уж большая потеря для финансово-го оборота ресторана.