

Правовые механизмы снижения кадастровой стоимости земельного участка

В статье рассматриваются правовые вопросы, связанные с повсеместным повышением кадастровой стоимости земельных участков. Данные вопросы приобретают особую актуальность в связи с тем, что налоговая база и арендные платежи находятся в прямой зависимости от кадастровой стоимости. Однако опасаться значительных финансовых потерь не стоит, если уделять должное своевременное внимание изменениям в показателях кадастровой стоимости земельного участка, а так же руководствоваться досудебными и судебными механизмами, позволяющими не только сохранить кадастровую стоимость на прежнем уровне, но также снизить её.

Что такое кадастровая стоимость земельного участка и для чего она определяется?

За последний год наблюдается повсеместное увеличение кадастровой стоимости земельных участков на территории Российской Федерации. В конце 2012 года в Волгоградской области была проведена переоценка кадастровой стоимости следующих категорий земель: земли населённых пунктов; земли промышленности. Согласно статистике, приведённой в Российской газете, такая переоценка привела к значительному повышению

кадастровой стоимости земли. В категории земель населенных пунктов кадастровая стоимость земли под объектами торговли увеличилась на 42 процента, кадастровая стоимость участков под индивидуальной жилой застройкой выросла в среднем в 3,3 раза, в категории земли промышленности кадастровая стоимость участков под объектами придорожного обслуживания (кафе, гостиницы, стоянки) подорожала в 4 раза, а под промышленными предприятиями - в 6,3 раза.¹

На основе действующего федерального законодательства в сфере государственной кадастровой оценки земельных участков, кадастровую стоимость можно определить как расчётную величину, являющуюся базой, прежде всего, для определения налоговых платежей, арендной платы за землю. Таким образом, значительное увеличение кадастровой стоимости земельного участка ведет к колоссальному росту налогов и арендных платежей.

Данные обстоятельства нашли своё отражение в обоснованном волнении деловых кругов, поскольку многие предприятия малого и среднего бизнеса могут оказаться на грани разорения. В связи с этим, правовые вопросы, связанные с возможностью снижения показателей государственной кадастровой оценки земельных участков, приобретают всё большую актуальность.

Какие действия, в первую очередь, необходимо предпринять землепользователю для сохранения показателей государственной кадастровой оценки земельного участка или снижения их?

Прежде всего, землепользователю необходимо с должной внимательностью относиться к изменениям кадастровой стоимости земельного участка. Это позволит своевременно предпринять меры, направленные на сохранение объективной кадастровой стоимости, позволит избежать финансовых потерь.

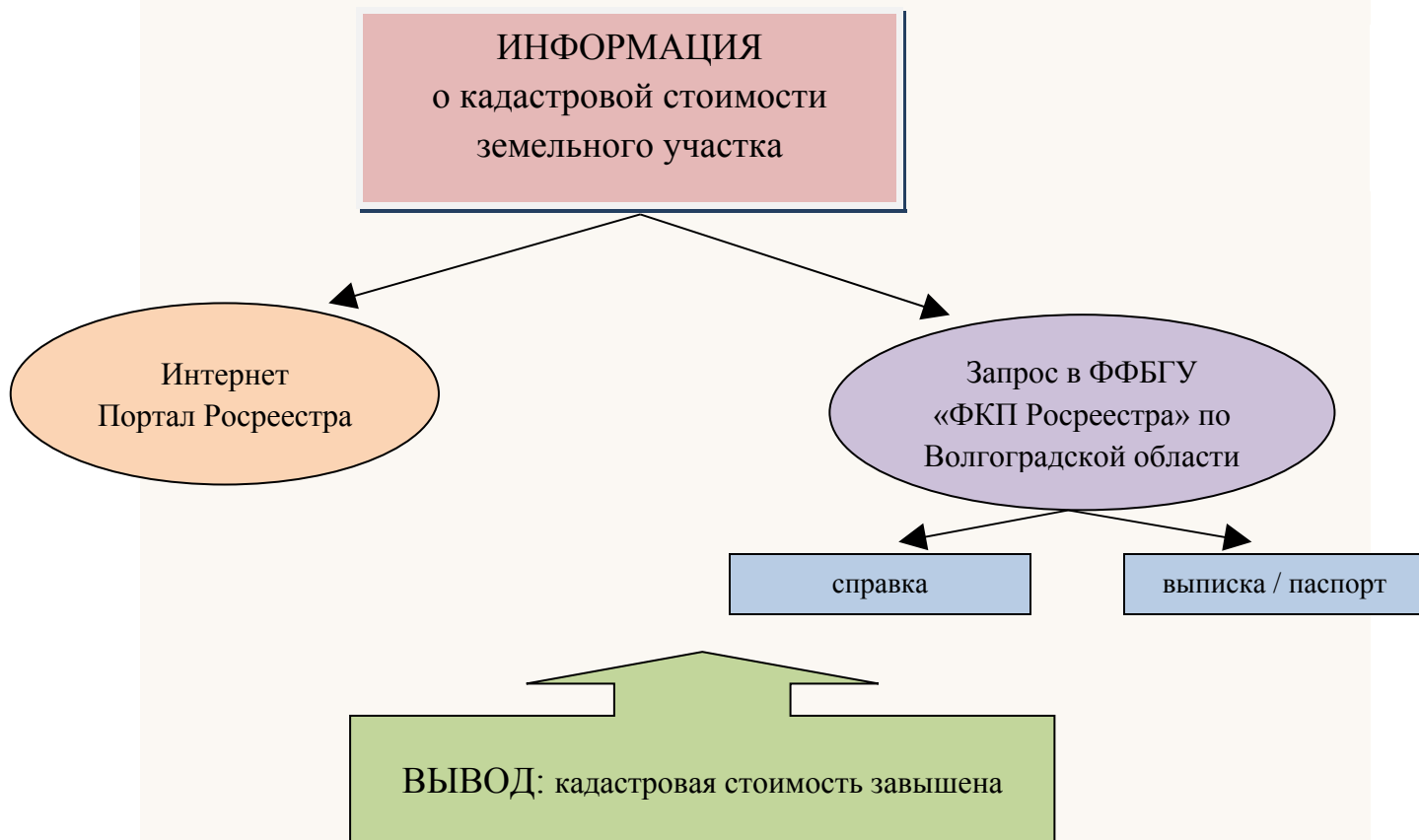
¹ "Российская газета" - Экономика Юга России №6058 (82)

Где возможно получить информацию о кадастровой стоимости земельного участка?

Информацию о кадастровой стоимости земельного участка можно получить двумя способами:

- воспользоваться услугой на Портале Росреестра в режиме online;
- обратиться с запросом в орган кадастрового учета о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости (кадастровая справка предоставляется бесплатно, в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения запроса; кадастровая выписка, кадастровый паспорт предоставляются за плату в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения запроса).

Довольно часто размер кадастровой стоимости земельного участка объективно завышен. В данном случае, землепользователь имеет полное право на его оспаривание.



Каким образом происходит оспаривание результата кадастровой оценки недвижимости в досудебном порядке?

При каждом управлении Россреестра по субъекту Российской Федерации действуют комиссии для рассмотрения споров об оспаривании результатов кадастровой стоимости. Представляется целесообразным до обращения в суд подать заявление о пересмотре кадастровой стоимости в данную комиссию.

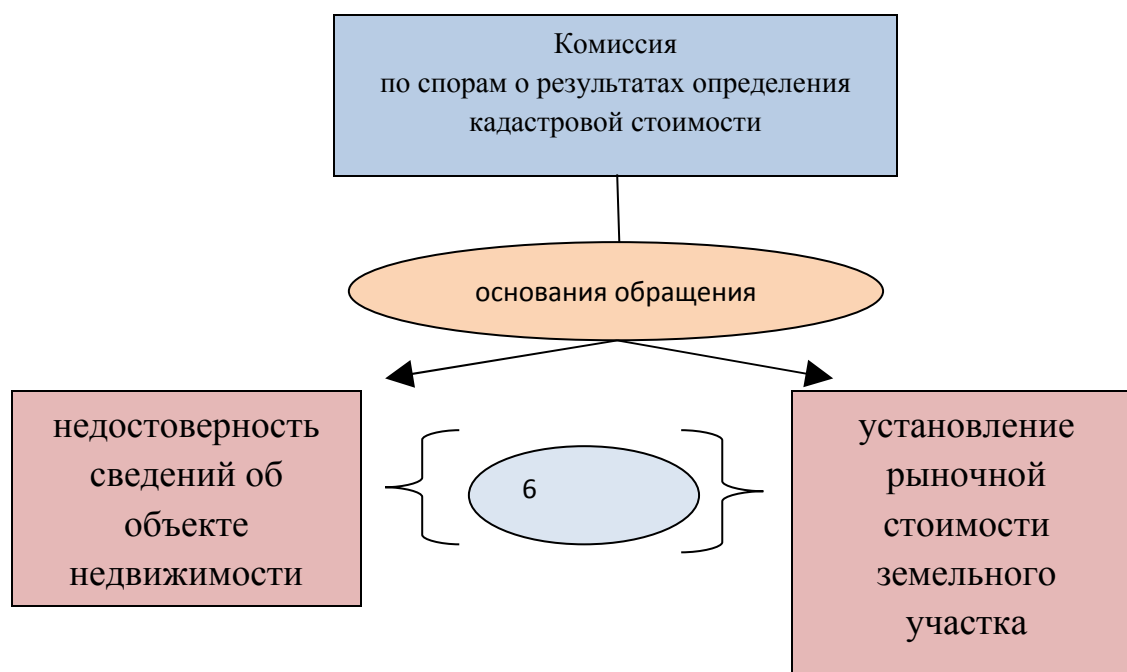
Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость (в основе должен лежать отчет оценки рыночной стоимости земельного участка).

Необходимо отметить, что оспорить результат кадастровой стоимости в комиссии в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» возможно в течение шести месяцев с даты внесения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости. В случае, если данный срок пропущен, либо решение комиссии отрицательно, следует обратиться в суд для защиты своего права.

На какую дату необходимо проводить оценку рыночной стоимости земельного участка?

Как показывает судебная практика, если цель оспорить кадастровую стоимость, доказать необоснованное завышение её показателей, то оценку рыночной стоимости необходимо проводить на дату осуществления кадастровой оценки.



Каков судебный порядок оспаривания кадастровой стоимости земельных участков?

В настоящее время сформировалась устойчивая положительная судебная практика по оспариванию кадастровой стоимости земельного участка. Существуют два пути судебного оспаривания.

Первый путь - это признание в судебном порядке самой процедуры проведения государственной кадастровой оценки земельного участка недействительной. В данном случае, необходимо доказать, что завышение результата оценки произошло вследствие непрофессионализма этой оценки, нарушения процедуры со стороны уполномоченных лиц (в том числе нарушение Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). При положительном решении запускается механизм признания недействительности кадастровой стоимости со всеми вытекающими отсюда последствиями.

Второй путь заключается в признании в судебном порядке под кадастровой стоимостью земельного участка рыночной, при этом действия уполномоченных должностных лиц по проведенной оценке не оспариваются.

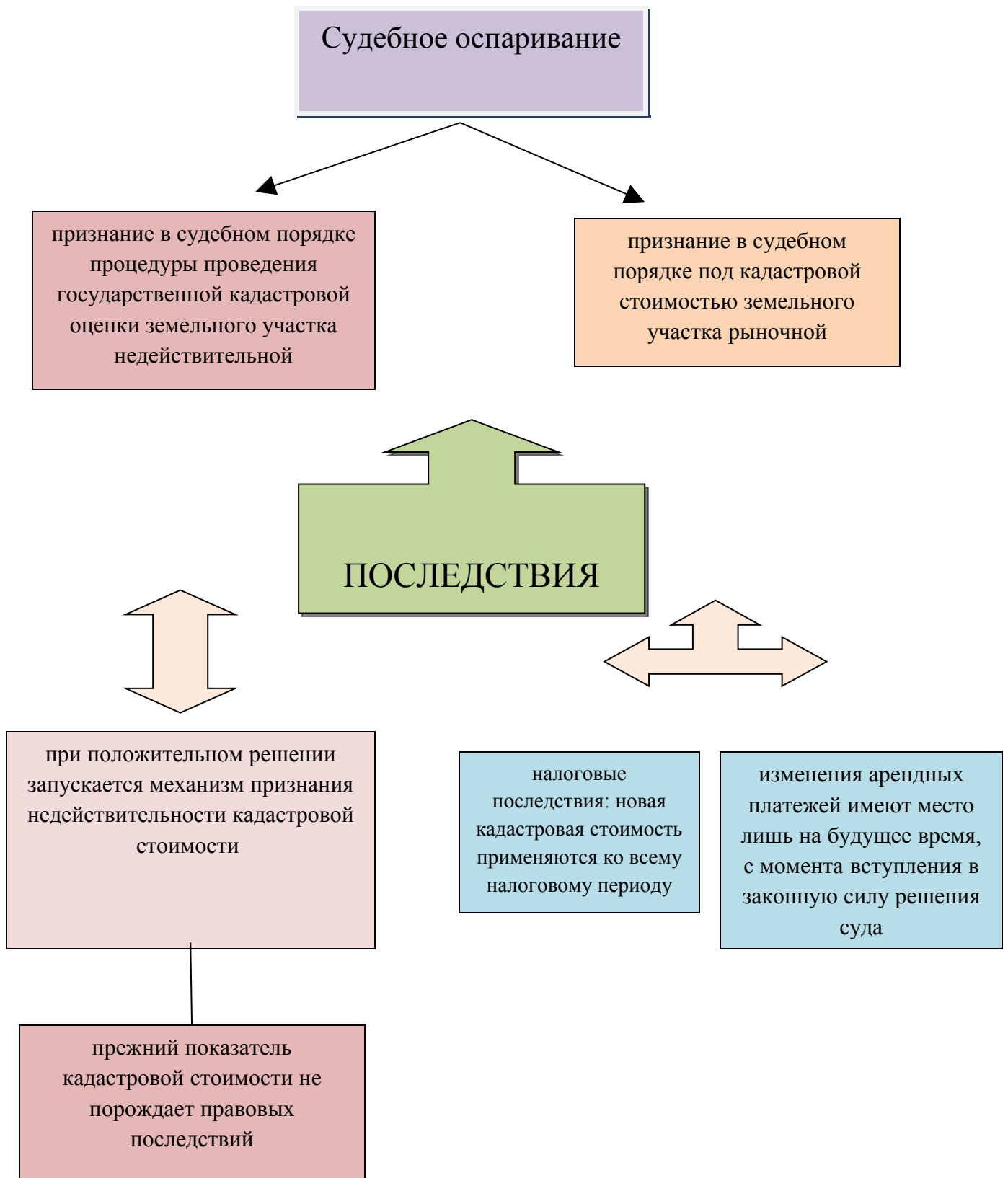
Такая возможность предоставляется в соответствии со статьёй 66 Земельного кодекса РФ: в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. Поэтому в основе иска должен лежать отчёт оценки рыночной стоимости земельного участка.

Следует обратить внимание, что второй путь направлен не на «аннулирование» правоотношения, так как не оспаривается законность действий должностных лиц, а именно на изменение правоотношений. Преобразования, а именно изменения арендных платежей, имеют место лишь на будущее время, с момента вступления в законную силу решения суда.

Другая ситуация обстоит с налоговыми последствиями, связанными с изменением кадастровой стоимости земли. Минфин РФ 13 сентября 2012 г. в разъяснении N03-05-06-02/65 отметил, что в случае если кадастровая стоимость установленная субъектом РФ, признается равной рыночной, и её применение улучшает положение налогоплательщика, то данная кадастровая стоимость применяется в налоговом периоде, на начало которого установлена изменяемая кадастровая стоимость.

Так как налоговый период начинается с 1 января соответствующего года, то новая кадастровая стоимость будет применяться ко всему налоговому периоду, т.е. с 1 января, а не с даты вынесения решения суда.

Главная цель будет достигнута - происходит защита интересов собственника земельного участка или лица, владеющего данным участком на ином титульном праве.



В настоящее время, вопрос повышения кадастровой стоимости земельных участков, в связи с их переоценкой, встаёт достаточно остро. Однако, существуют законные, правовые механизмы, использование которых поможет снизить кадастровую стоимость земельного участка и как следствие, избежать дополнительных финансовых издержек.