

Кадастровая оценка земельных участков: можно ли уменьшить плату за землю?

**Попова Ольга Игоревна,
управляющий Legal Expert Company**

г. Челябинск, ул. Худякова, 10.

Тел. +7 (351) 216-04-06, 261-31-11;

тел. сот. +7 902 890 46 84, +7 963 470 50 72

Платное использование земельных участков

- Форма платы:
 - 1) земельный налог;
 - 2) арендная плата.

- Кадастровая стоимость земельного участка – основа для определения налоговой базы по земельному налогу и размера годовой арендной платы за землю.

Порядок определения кадастровой стоимости



- Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель.
- Государственная кадастровая оценка земель проводится по решению органов исполнительной власти субъектов РФ не реже одного раза в 5 лет.
- Органы исполнительной власти субъектов РФ утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).
Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утв. Пост. Правительства РФ от 08.04.2000 № 316

Разрешенное использование з/участков в целях определения кадастровой стоимости



- В основе кадастровой оценки земельных участков лежит принцип их классификации по целевому назначению и виду функционального использования.
- Все земельные участки в составе земель населенных пунктов в соответствии с действующим законодательством разделены на 17 видов разрешенного использования.

Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утв. Приказом Минэкономразвития от 15.02.2007 г. № 39

Порядок определения кадастровой стоимости

- Единица измерения, к которой привязано определение кадастровой стоимости каждого конкретного участка, - удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м. (УПКСЗ).
- Показатель определяется для каждого кадастрового квартала в разрезе конкретного вида разрешенного использования.

Кадастровая стоимость земельного участка

= УПКСЗ * площадь земельного участка

Порядок определения кадастровой стоимости

- 1) принятие решения о проведении кадастровой оценки земель (ОИВ субъекта РФ);
- 2) составление списков земельных участков, подлежащих оценке (территориальный орган Росреестра по соответствующему субъекту РФ);
- 3) определение УПКСЗ (привлекаемая Росреестром оценочная организация)
- 4) утверждение результатов кадастровой оценки земель нормативным актом субъекта РФ;
- 5) внесение сведений в отношении конкретного земельного участка в кадастр.

НПА по кадастровой стоимости з/уч на территории Челябинской области



- Пост. Губернатора Челябинской обл. от 14.07.2003 № 309 «Об утверждении результатов гос кадастровой оценки земель поселений Челябинской области».
- Пост. Правительства Челябинской области от 20.11.2009 № 297-П «О результатах государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Челябинской области». Утратило силу в связи с изданием Пост. Правительства Челябинской области от 17.08.2011 № 284-П
- Постановление Правительства Челябинской области от 17.08.2011 № 284-П "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Челябинской области"

Иные НПА по кадастровой стоимости з/уч на территории Челябинской обл.



Постановления Правительства Челябинской области
«Об утверждении результатов государственной
кадастровой оценки земель на территории Челябинской
области»:

- от 16.03.2011 № 79-П;
- от 15.06.2011 № 189-П;
- от 15.06.2011 № 190-П;
- от 17.08.2011 № 284-П.

Что утверждается?

- 1) кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов Челябинской области;
 - 2) средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам (городским округам);
 - 3) средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов в разрезе кадастровых кварталов по муниципальным районам (городским округам).
-

Возможности изменения кадастровой стоимости земельного участка



- **Основные факторы, влияющие на кадастровую стоимость конкретного земельного участка:**
 - 1) вид разрешенного использования, определенный в установленном законом порядке;
 - 2) конкретный размер удельного показателя кадастровой стоимости, определенный для конкретного вида разрешенного использования применительно к конкретному кадастровому кварталу.

- В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости (п. 3 ст. 66 Земельного кодекса).

КТО И КАК УСТАНОВЛИВАЕТ?

Возможности изменения кадастровой стоимости земельного участка



Федеральный закон от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (опубликован в РГ 26.07.2010 г., вступил в силу по истечении 60 дней с момента опубликования) - включена новая глава III.1. «Государственная кадастровая оценка».

Оспаривание результатов кадастровой оценки:

- 1) судебный порядок;
- 2) внесудебный порядок.

Порядок оспаривания по-новому

- Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены:
 - 1) в суде;
 - 2) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости
- Комиссия создается территориальным органом Росреестра.
- Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии в течение 6 месяцев с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости.
- Решения комиссии могут быть оспорены в суде.

Основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости:

- 1) недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- 2) установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Результат рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости



- Результат рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости **на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости:**
 - 1) об отклонении заявления в случае использования достоверных сведений;
 - 2) о пересмотре кадастровой стоимости в случае использования недостоверных сведений.
- Результат рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости **на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости** – комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Сегодняшние возможности для оспаривания



- Положения главы III.1 "Государственная кадастровая оценка" Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также предусмотренный механизм защиты прав на ранее возникшие правоотношения не распространяются.
- Возможен только судебный порядок.
- Суть спора: изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость.

Позиция Президиума ВАС РФ (пост. от 28.06.2011 № 913/11)



- Законодательство не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости.
- Сами по себе достоверность кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются.
- Спор разрешается в обычном исковом производстве.

Позиция Президиума ВАС РФ (пост. от 28.06.2011 № 913/11)



- Для разрешения вопроса по существу не требуется обжаловать акт государственного органа субъекта РФ, которым утверждены результаты кадастровой оценки земельных участков.
- Суд может назначить экспертизу отчета оценщика при существенном расхождении между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью.
- Решение суда об установлении рыночной стоимости з/уч является основанием для внесения органом кадастрового учета такой стоимости в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

**Спасибо
за внимание!**


