



## Земельные новшества и «новые кадастровые войны»

**Андрей Комиссаров,**

адвокат,  
руководитель коллегии адвокатов,  
«Комиссаров и партнеры»

Не исключено, что 2016 г. станет новой эрой судебных разбирательств. Уже в начале нового года каждый гражданин – владелец земель – получит уведомление, которое, возможно, неприятно удивит налогоплательщика, поскольку размер земельного налога будет превышать все разумные пределы. То же самое коснется и юридических лиц.

Налог они рассчитывают самостоятельно, но также на основе установленной государством новой кадастровой стоимости, которая может оказаться больше прошлогодней в несколько раз.

Предсказать «список жертв» невозможно. Это своеобразная «русская рулетка»... Впрочем, обо всем по порядку.

- ✓ От чего зависит сумма нового земельного налога и как она рассчитывается?
- ✓ Почему налоги на равноценные «соседские» участки в новом году могут отличаться в разы?
- ✓ Стоит ли бороться с несправедливостью? Можно ли снизить зашкаливающий земельный налог?

Выйти из сложносплетенного лабиринта нюансов нового земельного законодательства нам поможет президент Общества защиты прав собственников и арендаторов недвижимости, адвокат Андрей Комиссаров.

Скажем сразу: паниковать не стоит. Ситуация поправима. Попробуем разобраться в столь непростых вопросах и, по возможности, дать хоть какую-то определенность тем, кто находится сегодня в поиске справедливого ответа.

**Земельный налог**, за некоторыми исключениями, о которых мы поговорим позже, обязателен для каждого владельца земельного участка. Под понятием «владение» при этом понимается как непосред-

ственное право собственности, так и право пользования, неограниченное сроками, и наследуемое имущественное право. Земельному налогообложению посвящена 31 глава Налогового кодекса РФ (ст. 387–398).

### Земельный налог – в местный бюджет

Полномочия по введению земельного налога и установлению его размера предоставлены органам муниципальной власти. Именно местные органы власти, не выходя за рамки Федерального земельного и налогового законодательства:

- ✓ Назначают налоговые ставки.
- ✓ Разрабатывают порядок, сроки и периодичность уплаты налога.
- ✓ Устанавливают налоговые льготы, разрабатывают порядок и условия их применения.

### Что несет нам новый год?

#### Земельный налог 2016

Земельный налог для граждан РФ, а с текущего года и для индивидуальных предпринимателей, рассчитывают налоговые органы. В 2016 г. каждый гражданин – владелец земли – получит «готовое» уведомление, с информацией о сумме налога и данных, послуживших основой для его расчета. Юридические же лица, как и ранее, должны будут посчитать налог своими силами и предоставить в налоговую службу соответствующую декларацию.

Довольно масштабные нововведения относительно земельного законодательства были разработаны еще летом 2014 г., но вступили в законную силу первого марта 2015 г., с момента подписания Владимиром Владимировичем Путиным закона «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» за номером 171 – ФЗ от 23.06.2014 г.

По оценкам специалистов, новшества приведут к самой крупной за последние десять лет земельной реформе в России. С одной стороны, принятые поправки полезны, так как обновленный закон создает условия для повышения прозрачности действий участников земельных правоотношений, обеспечивает равенство доступа россиян к земельным ресурсам, максимально сокращает «лишние» бюрократические процедуры. С другой стороны, вкупе с нововведениями в нормы налогового кодекса не вполне приятные изменения коснулись вопроса изменения размера земельного налога.

Вся «загвоздка» в том, что, если раньше платеж считался на основе инвентаризационной стоимости, то теперь **в качестве налоговой базы выступает стоимость кадастровая, учитывающая коммерческие особенности участка, его месторасположение, функциональное назначение и другие определяющие факторы, которая по максимуму приближена к рыночной цене.**

**Между строк:**

*Кадастровая стоимость земли – это стоимость участка земли, рассчитанная и установленная Службой Кадастра и Картографии. Рыночной стоимостью земли называется ее наиболее вероятная стоимость, по которой участок может быть реализован в условиях конкурентного рынка.*

Рыночная стоимость в подавляющем большинстве случаев выше инвентаризационной. Иногда в десятки раз.

Подобная практика в России введена не вчера: в «пилотных» регионах она применяется с 2013 г., но власти действуют осторожно, вводя новый налог постепенно, сначала в шести экспериментальных регионах, затем в других, а с 2015 г. к кадастровой оценке «привязывается» вся страна. Российские граждане, владельцы земельных участков, уже начали получать обновленные налоговые квитанции за очередной налоговый период. Указанные в них суммы для многих становятся шокирующей неожиданностью: в сравнении с прошлыми годами, налог увеличился в разы. Та же ситуация, но в более глобальных масштабах, коснулась и представителей бизнеса.

Значительное завышение стоимости земли под, например, крупнейшими Санкт-Петербургскими предприятиями в 2016 г., вероятнее всего, приведет к взлету цен, окажет отрицательное влияние на экономический климат в целом и усилит социальную напряженность. Почему? Да потому что компаниям, которые столкнулись с резким ростом налоговых отчислений, ничего другого не остается, кроме как переложить непредвиденные расходы на потребителя. Еще больший удар увеличение налоговой базы нанесет представителям малого бизнеса. Но будем надеяться, что этого не произойдет, тем более, что представители бизнес-сообщества активно отстаивают свои права.

**Судебная практика. Санкт-Петербург**

Организации Санкт-Петербурга уже на протяжении нескольких лет продолжают бороться за снижение размера земельного налога и оспаривают в суде необоснованно завышенную кадастровую стоимость участков. Напряженная борьба между бизнесменами и Росреестром идет уже несколько лет.

Напомним, что «кадастровые войны» на земельном рынке Северной столицы начались с того момента, как в 2012 г. по заказу представителей городской власти, Городским управлением инвентаризации и оценки недвижимости города Санкт-Петербурга была произведена переоценка стоимости более 100 тыс. участков.

**В результате, в 2013 г. средняя стоимость квадратного метра земли увеличилась в два с**

**половиной раза.** Со-

ответственно, пропорционально изменившейся величине налоговой базы выросли и налоговые суммы. Возмущенные представители различных организаций начали массово подавать судебные иски с претензиями к Комитету по земельным ресурсам и ФКП Росреестра.

В Арбитражный суд Санкт-Петербурга было направлено более 100 заявлений по вопросу оспаривания кадастровой стоимости земли. Некоторые организации направляли сразу по несколько исков.

К примеру, организация «Звезда», специализирующаяся на производстве дизельных двигателей, отстаивала свое право на

**Внимание: на 2016 год запланировано увеличение максимального значения налоговой ставки до двух процентов.**

уменьшение величины земельного налога двадцати земельных участков. Среди истцов были замечены и такие «акулы» бизнеса, как Кировский завод и компания «Адмиралтейские верфи». Некоторым фирмам удалось подписать с местными властями мировые соглашения и добиться существенной скидки. Так, представителям завода «Мезон» была предоставлена скидка в размере одной пятой части от стоимости земли, налоговая база земельного участка завода «Тойота» уменьшилась с 4,3 до 3,5 млрд руб.

Далее кадастровые баталии немного потухли, но вскоре возобновились с новой силой: уже в первой половине 2015 г. в судебных органах было подано более 9 тыс. судебных исков по вопросам оспаривания и установления справедливой кадастровой стоимости.

*Рассмотрим одно из «свежих» судебных дел.*

*Осенью 2015 г. ООО «Лукойл-Северо-Западнефтепродукт» удалось добиться значительного снижения кадастровой стоимости на землю в Санкт-Петербургском городском суде в результате судебного разбирательства по заявлению Лукойла с претензией к Федеральной кадастровой палате Санкт-Петербурга, Комитету по имущественным отношениям и Правительству города. В свою защиту истец указал на нормы ст. 66 Земельного кодекса и заострил внимание суда на значительных расхождениях между кадастровой стоимостью земли и ее реальной рыночной стоимостью, а также на находящемся в прямой зависимости от этого обстоятельства неправомерном увеличении налога. Представители Лукойла пытались решить проблему в порядке досудебного урегулирования, но власти на встречу не пошли.*

*Санкт-Петербургский городской суд назначил судебную оценочную экспертизу, поручив ее проведение ООО «РМС-Эксперт», определил объективную рыночную стоимость земельного участка и полностью удовлетворил иск заявителя.*

Подобных примеров успешного исхода судебного снижения земельного налога в 2015 г. было предостаточно. Юридические лица активно борются за свои права, чего, к сожалению, нельзя сказать о рядовых гражданах.

Люди, далекие от законодательства, люди старой закалки, беспрекословно подчиняющиеся любым, даже самым абсурдным, решениям властей, да и просто граждане, не желающие связываться с бюрократической машиной, смиренно платят несправедливые, завышенные в разы налоговые сборы. Можем сказать, что абсолютно зря.

**Оспаривать завышенный налог можно и нужно.** Ниже приведена подробная инструкция, как облегчить несправедливое, «неподъемное» налоговое бремя.

#### **Как рассчитывается налог на землю?**

Для начала рассмотрим формулу, по которой производится расчет земельного налога.

Формула расчета выглядит так:

$$S_n = (K_{сзм} \times D_n - N_c) \times H_{ст} \times K_{вз} \times K_{нл} \times K_{з2},$$

где:

$S_n$  – итоговая величина земельного налога;  
 $K_{сзм}$  – кадастровая стоимость одного квадратного метра земли;

$D_n$  – размер доли налогоплательщика в праве собственности на землю;

$N_c$  – сумма льготы, снижающей размер налоговой базы;

$H_{ст}$  – налоговая ставка;

$K_{вз}$  – коэффициент владения, который применяется в том случае, если участок находился во владении лица меньше календарного года;

$K_{нл}$  – коэффициент налоговой льготы;

$K_{з2}$  – специальный коэффициент для расчета налога за участок, право собственности на который оформлено более 10 лет назад.

От этой простой математической формулы и нужно отталкиваться при ответе на вопрос, правильно ли назначен земельный налог или необоснованно завышен. Необходимо рассмотреть соответствие действующим нормам и реальному положению вещей каждого из членов вышеприведенного равенства, в особенности тех из них, которые больше всего влияют на итоговую сумму налога и определяются по результатам экспертной оценки, проводимой по заказу местных органов власти.

**Проверяем правильность** произведенного государством расчета земельного налога. Далее – пошаговая инструкция. Итак, вам пришло налоговое уведомление. В данной бумаге можно увидеть сумму налога и все те данные, на основании которых он был посчитан, а именно:

- ✓ Налоговый период.
- ✓ Сведения, позволяющие идентифицировать конкретный участок (к примеру, кадастровый номер, место расположения и прочее).
- ✓ Величина кадастровой стоимости земли.
- ✓ Размер налоговой ставки.
- ✓ Данные о наличии и сумме налоговых льгот.

**Порядок действий.** Чтобы проверить, верно ли посчитан земельный налог, можно порекомендовать следующий порядок действий:

*Шаг первый. Проверьте, верно ли посчитана налоговая база*

Налоговой базой принято считать кадастровую стоимость земли на первое января каждого года. Указанную в полученном уведомлении стоимость можно сверить:

- ✓ Сравнив со стоимостью, указанной в кадастровом паспорте.
- ✓ Получив справку в Кадастровой палате своего города.
- ✓ Изучив соответствующую информацию на сайте Росреестра.

Если в полученном уведомлении налоговая база указана верно, но ее размер кажется необоснованно высоким, кадастровую стоимость можно оспорить в судебном порядке. Но об этом мы поговорим более подробно.

*Шаг второй. Оцените правильность «левого коэффициента».*

Когда участок принадлежит сразу нескольким лицам, налоговая база рассчитывается пропорционально проценту соответствующей доли. Если же земля находится во владении лиц на правах совместной собственности, без выделения долей, налоговая база должна быть распределена в равных долях.

*Шаг третий. Проверьте налоговую ставку.*

Размер ставки налога назначается на уровне местного законодательства. Узнать «свою» ставку земельного налога можно из соответствующего нормативно-правового акта, изданного вашим муниципальным образованием. Главное, на что стоит обратить пристальное внимание: эта ставка не должна выходить за пределы установленного государством максимально допустимого размера – 0,3 процента для участков, от-

носящихся к землям сельскохозяйственного назначения, дачных земель, наделов, предназначенных для ведения личного хозяйства, и 1,5 процента для иных видов участков, которые указаны в ст. 394 НК РФ.

В Санкт-Петербурге размеры ставок земельного налога указаны во второй статье закона «О земельном налоге в Санкт-Петербурге».

Внимание: на 2016 г. запланировано увеличение максимального значения налоговой ставки до двух процентов.

*Шаг четвертый. Узнайте, имеете ли вы право на льготы?*

Даже если вы относитесь к льготной категории граждан, это не всегда находит отражение в полученном уведомлении. Довольно часто случается, что и сам налогоплательщик не знает, положены ли ему льготы, а если положены, то в каком размере.

Стоит заметить, что в данном вопросе «спасение утопающего – дело рук самого утопающего»: чтобы добиться льготного снижения размера налоговой базы, необходимо направить в налоговый орган письменное заявление в произвольной форме и подтверждающую право на льготу документацию в установленный местным законодательством срок, но не позже первого февраля следующего за расчетным периодом года.

**Льготы можно разделить на три типа:**

1. Полное освобождение от платежа отдельных категорий граждан, например, малочисленных народов Сибири, Дальнего Востока и Севера.
2. Сокращение налоговой базы на фиксированную сумму, равную десяти тысячам рублей. Данная льгота предоставляется инвалидам, Героям СССР и РФ, Ветеранам Великой Отечественной Войны, участникам военных действий и проч.
3. Иные льготы, устанавливаемые постановлениями органов МО и законами городов федерального значения.

О льготных скидках, действующих в вашем населенном пункте, можно узнать в местной администрации (п. 2 ст. 387 НК РФ).

**Между строк:**

*Юридическим лицам льготы предоставляются неохотно или не предоставляются*

вовсе. Исключение составляют организации, соответствующие определенным налоговым кодексом условиям. Это может касаться, например, земельных участков, через территорию которых проложены автодороги государственного значения, или земель, относящихся к особым экономическим зонам.

*Шаг пятый.* Если земля находилась в вашей собственности меньше года, проверьте правильность коэффициента владения.

Если участок был приобретен либо, наоборот, вами было утрачено право владения землей в течение расчетного периода, расчет налога должен производиться с учетом числа полных месяцев фактического владения земельным участком. При этом, если право владения возникло до пятнадцатого числа включительно или было прекращено после пятнадцатого числа соответствующего месяца, то этот месяц считается полным и учитывается при расчете налога. В противоположной ситуации месяц возникновения или прекращения прав не учитывается. Если участок получен в наследство, налог рассчитывается с того месяца, в котором было оформлено наследство.

*Шаг шестой.* Рассчитайте сумму земельного налога.

Рассмотрим пример расчета суммы налога на землю с учетом льготы за неполный календарный год.

**Пример.** Гражданин Ростов Р.Р. является ветераном боевых действий. В его собственности находится дачный участок стоимостью 200 тыс. руб. Ростов приобрел земельный участок 12 июля 2015 г. и владел им на протяжении шести месяцев в расчетном году.

#### Произведем расчет:

$$S_n = (200\ 000 - 10\ 000) \times 0,3/100 \times 0,5,$$

Где:

- ✓ 10 000 руб. — это положенная данной категории граждан льгота по земельному налогу;
- ✓ 0,3 – налоговая ставка для данной категории земель;
- ✓ 0,5 – коэффициент владения, рассчитанный как шесть месяцев, деленные на двенадцать месяцев.

Итого, сумма налога для гражданина Ростова составит 285 руб.

Проведите расчет налога, и если окажется, что ваш результат не совпадает с расчетом налоговой инспекции, вполне возможно, что в уведомлении имеются ошибки либо не учтены положенные

**В 2014 г. менее 18% пенсионеров воспользовались своими правами, остальные платили полную сумму земельного налога по причине неведения актуальной информацией о действующих льготах в родном регионе.**

льготы. Решить данную проблему достаточно просто: следует обратиться в налоговый орган по месту жительства с со-

ответствующим заявлением, содержащим обоснованные претензии. К письменному обращению нужно приложить ксерокопии документов, подтверждающих обоснованность претензий заявителя. Вернуть необоснованную переплату налога за прошедшие периоды, к примеру, в связи с неучтенными льготами, допускается в течение трех лет с момента возникновения соответствующих прав. Перерасчет или возврат сверхнормативной суммы производится в месячный срок со дня принятия налоговым органом заявления налогоплательщика.

Если же налог рассчитан верно, но по факту он значительно превышает налог за прошлые периоды, то, вероятнее всего, дело в кадастровой стоимости: она рассчитана неверно и сильно завышена. В этом случае обращаться в налоговую не стоит. Размер налоговой базы необходимо оспорить в судебном либо претензионном порядке.

При положительном разрешении вопроса налогоплательщик сможет:

- ✓ если является владельцем земли – уменьшить размер земельного налога;
- ✓ если является арендатором – добиться снижения арендной платы;
- ✓ если является покупателем – уменьшить выкупную стоимость участка земли.

Но прежде чем перейти к рассмотрению главного вопроса, как оспорить кадастровую стоимость, мы должны понять, почему размер налоговой базы, рассчитанной государством, очень часто завышен и не соответствует реальной рыночной стоимости?

#### «Корни кадастрового несоответствия»

Откуда же «растут корни» этой неприятной проблемы – завышения государственной оценки кадастровой стоимости, с которой часто сталкиваются владельцы земли?

Ответ довольно прозаичен: кадастровые палаты физически не в состоянии выявить истинную рыночную стоимость каждого из десятков миллионов участков и решают эту задачу методом массовой оценки. И такая массовая оценка отличается «массовыми изъянами».

**Оценочная компания** может географически располагаться в любой точке Российской Федерации, следовательно, оценщики не видят непосредственно сам объект оценки, не имеют возможности верно оценить инфраструктуру: транспортную доступность, наличие коммуникаций, природно-климатические особенности местности и прочие нюансы, что способствует значительному снижению точности оценки. В итоге кадастровая стоимость рассчитывается «по законному максимуму». Еще одной причиной чрезмерного завышения кадастровой стоимости является отсутствие конкретики в документации Росреестра, то есть расплывчатые характеристики земельных участков.

Например, в документах указан вид разрешенного использования земли: «под строительство». При этом не уточняется, под какие конкретно постройки – жилые, сельскохозяйственные или производственные. В результате подобного массового метода определения кадастровой стоимости получается не вполне справедливая средняя величина, которая может быть неощутима для бизнесмена и «больно ударить» по карману рядового гражданина.

#### **Как оспорить кадастровую стоимость?**

Гражданам предоставлено право выбора: оспаривать кадастровую стоимость в судебном или в претензионном порядке – в региональной комиссии при Росреестре. Физические лица могут обратиться с заявлением в суд, не имея на руках предварительного оценочного отчета. Рыночная стоимость земли будет устанавливаться на основании назначенной судом экспертизы. Для юридических лиц, несогласных с кадастровой оценкой, досудебное урегулирование является обязательным. Для обращения в суд организации необходимо получить письменный отказ региональной экспертной комиссии.

#### **Кто может оспорить?**

Распространенное мнение о том, что оспаривать кадастровую оценку разрешается только собственникам земли, не сов-

сем верное, несмотря на то, что подобного рода заблуждения до сих пор находят отражение в решениях судов первой инстанции. Обширная практика толкования и применения норм материального права часто ставит на одну ступень собственников и арендаторов земли, не ограничивая принадлежность имущества определенному лицу исключительно правом собственности. Ст. 113 ГК РФ содержит указания на то обстоятельство, что недвижимое имущество, в том числе земля, может принадлежать юридическому лицу на правах оперативного управления либо хозяйственного ведения.

#### **Порядок оспаривания для граждан и организаций**

Процедура оспаривания и установления справедливой кадастровой стоимости, не превышающей реальной рыночной стоимости земли, предполагает определенный порядок действий:

1. Определение размера рыночной стоимости участка на дату государственного установления его кадастровой стоимости с привлечением независимых оценщиков.
2. Досудебное оспаривание размера кадастровой стоимости: обращение с заявлением о пересмотре результатов кадастровой госоценки в комиссию при Росреестре. Данная мера является обязательной для юридических лиц и произвольной для граждан.
3. Обращение в суд с иском о пересмотре кадастровой стоимости. Напомню, что начиная с августа 2014 г. дела о пересмотре результатов кадастровой оценки подведомственны судам общей юрисдикции регионального уровня.
4. Контроль надлежащего исполнения решения суда.

Как правило, к моменту вынесения судом итогового решения орган кадастрового учета уже вносит соответствующие поправки в государственный кадастр.

В противном случае истец имеет право обратиться в суд с просьбой о выдаче исполнительного листа, а затем – в службу судебных приставов.

#### **С какого момента пересчитают налог?**

Предположим, налогоплательщик добился уменьшения кадастровой стоимости. С какого момента будет пересчитан земельный налог?

Еще совсем недавно налогоплательщик мог использовать вновь назначенную кадастровую стоимость только спустя год и более с момента обращения в судебный орган, уже в новом расчетном периоде после вынесенного решения, и не имел права на перерасчет и возврат излишне уплаченной суммы денежных средств. К примеру, заявив претензии в суд в 2012 г. и получив исполнительный лист в январе 2013 г., налогоплательщик применял новую стоимость лишь с 2014 г. Подобный принцип не только противоречил здравому смыслу, но и нарушал законные интересы налогоплательщиков.

**С момента введения поправок в земельное законодательство в 2015 г.** владельцы земли получили возможность и право на перерасчет земельного налога с налогового периода, в котором было подано заявление об оспаривании налоговой базы в суд или в комиссию при Росреестре. Независимо от даты подачи.

Но, несмотря на столь явные положительные новшества, улучшающие положение налогоплательщиков, **новые правила не в полной мере соответствуют нормам Налогового кодекса РФ**, который гласит, что налоги должны иметь экономическое основание и не должны быть препятствием реализации гражданами прав, гарантированных Конституцией.

Поэтому, по нашему мнению, налогоплательщику должно быть предоставлено право на пересмотр налоговых обязательств за все время применения несправедливой кадастровой стоимости, превышающей рыночную.

#### **На что рассчитывать пенсионерам?**

В недалекие девяностые годы пенсионеры входили в перечень лиц, освобожденных от уплаты земельного налога. С течением времени ситуация изменилась: сегодня Налоговый кодекс не содержит никаких положений, наделяющих лиц, вышедших на пенсию, льготами по земельному налогу. Тем не менее, в некоторых отдельно взятых регионах они есть. Назначаются они исключительно по волеизъявлению местных властей. Это означает, что в целях разъяснения данного вопроса необходимо обращаться в местную администрацию, налоговый орган по месту жительства либо самостоятельно

заняться изучением законов муниципально-го образования.

Разузнать о действующих льготах действительно стоит, потому что, согласно статистическим данным, в 2014 г. менее 18% пенсионеров воспользовались своими правами, остальные платили полную сумму земельного налога по причине невладения актуальной информацией о действующих льготах в родном регионе.

В Санкт-Петербурге льгота по земельному налогу предоставляется военным пенсионерам: они освобождаются от данного платежа за участок земли площадью менее 25 соток при условии, что земля используется самим пенсионером и членами его семьи в личных целях.

#### **Если уведомление не пришло**

Согласно 57 статье Налогового кодекса налогоплательщик не обязан уплачивать земельный налог, если он не получил соответствующее налоговое уведомление. Но с 2016 г. каждый владелец земли будет должен до 31 декабря уведомить налоговую службу о каждом участке, по которому за прошедший период не было получено налоговое уведомление.

Внимание: неуплата или несвоевременная уплата налога на землю может привести к начислению пени за каждый день просрочки, наложению штрафов и взысканию недоимки, в том числе в судебном порядке по заявлению налоговых органов (п. 3 ст. 48 НК РФ). При этом с должника могут взыскиваться судебные издержки и компенсация оплаты госпошлины.

#### **Резюме: оспаривать размер земельного налога можно и нужно**

Подводя итог, можно с уверенностью сказать: проверяйте правильность начисленного Вам налога и не тяните с процедурой оспаривания необоснованно завышенной кадастровой стоимости земли. Если вы не уверены, что можете добиться справедливости самостоятельно, обращайтесь к квалифицированным специалистам.

#### **Хорошие новости**

В завершение хорошие новости: с 2016 г. не нужно платить за земельный участок под многоквартирным домом, так как сумма за земельный участок уже включена в налог на жилое помещение.