

# КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ПОШЛА ПО СУДАМ

В ПЕТЕРБУРГЕ ВЛАДЕЛЬЦЫ БОЛЬШИХ УЧАСТКОВ, ПРЕИМУЩЕСТВЕННО ПРОМЫШЛЕННИКИ, В МАССОВОМ ПОРЯДКЕ ПЫТАЮТСЯ СНИЗИТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ.

В НАСТОЯЩИЙ МОМЕНТ В АРБИТРАЖНОМ СУДЕ ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНОБЛАСТИ НАХОДИТСЯ 70 ИСКОВ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЛИ, НЕ СОГЛАСНЫХ С ОЦЕНКОЙ УЧАСТКОВ. КРИСТИНА НАУМОВА

Оценку в прошлом году провело Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости (ГУП «ГУИОН»). ГУИОН прогнозирует в этом году в общей сложности 300–500 дел по оспариванию оценки стоимости участков, и примеров подобной массовости еще не было. Эксперты полагают, что такие споры негативно скажутся на инвестиционном климате региона.

В прошлом году в Петербурге впервые с 2006 года кадастровая стоимость земельных участков была пересмотрена, в результате чего многие из них значительно подорожали. По заказу комитета по земельным ресурсам была оценена кадастровая стоимость 117 тыс. участков в Петербурге. Как следствие, в текущем году Смольный стал ориентироваться на новую кадастровую стоимость при формировании налога на землю.

С возросшей налоговой нагрузкой оказались не согласны многие собственники больших участков. Депутаты городского парламента по инициативе губернатора Петербурга Георгия Полтавченко снизили ставку земельного налога для промышленных предприятий в текущем году с 1,5 до 1,25% от кадастровой стоимости участка.

Несмотря на это, сегодня пересмотра оценки стоимости земли добиваются десятки компаний, в собственности которых находятся большие участки. В Арбитражном суде Петербурга и Ленобласти находится 70 исков собственников земли, не согласных с оценкой участков. Среди них автозаводы Toyota и Hyundai, Императорский фарфоровый завод, «Метрострой», Санкт-Петербургский газетный комплекс, «Лесбумстройснаб», НПО «Пигмент», ЗАО «Каплист» и другие.

Компании требуют установить в качестве кадастровой стоимости ту, которую они получили в результате независимой оценки. Зачастую она почти в половину ниже утвержденной комитетом по земельным ресурсам. Так, например, независимый оценщик компании Toyota зафиксировал стоимость участка на уровне 2,7 млрд рублей против 4,3 млрд рублей, установленных ГУП «ГУИОН». Независимая оценка участка Hyundai — 1,86 млрд рублей против 3,5 млрд рублей, у Императорского фарфорового завода — 177 млн рублей против 288,5 млн рублей.

Завод «Звезда» также пытается оспорить в суде новую кадастровую стоимость участка площадью 68 га, которую занимает предприятие. Председатель совета директоров завода «Звезда» Павел Плавник отмечает, что это единственный выход в сложившейся ситуации: земельный налог для предприятия в этом году вырос с 15 млн до 28 млн рублей. К такому скачку налога рынок не готов, полагает господин Плавник.

В случае если все 70 дел разрешатся в пользу истцов, налоговые поступления в городской бюджет снизятся на 100 млн рублей. По планам чиновников, в этом году



СТАВКА ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА ДЛЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ В ТЕКУЩЕМ ГОДУ СНИЖЕНА С 1,5 ДО 1,25% ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКА. НЕСМОТЯ НА ЭТО, СЕГОДНЯ ПЕРЕСМОТРА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ ДОБИВАЮТСЯ ДЕСЯТКИ КОМПАНИЙ, В СОБСТВЕННОСТИ КОТОРЫХ НАХОДЯТСЯ БОЛЬШИЕ УЧАСТКИ

от налога на землю в казну Петербурга должно было поступить 5,1 млрд рублей.

В ГУИОН корень проблемы видят в некорректно проведенных независимых оценках. Директор департамента оценки петербургского ГУП «ГУИОН» Ксения Стабровская поясняет, что предприятие рассчитывало стоимость всех 117 тыс. участков с помощью математической модели, которая анализирует характеристики аналогичных участков и на их основе формирует стоимость. Погрешность таких расчетов, по словам госпожи Стабровской, не превышает 20%. По ее словам, независимые оценщики взяли за основу самые дешевые аналоги анализируемого участка, поэтому итоговая стоимость оказалась ниже.

Директор департамента инвестиционных продаж NAI Весар в Петербурге Андрей Бойков видит проблему в том, что ГУИОН при оценке земельных участков брал в расчет не только текущий земельный ресурс, но и Правила землепользования и застройки в зависимости от зоны, на которой располагается промышленный объект, а также оценивал перспективу участка.

Юрист практики недвижимости и градостроительства компании Rightmark Group Вера Рябова констатирует, что несоответствие кадастровой стоимости земельных участков их реальной рыночной стоимости заложено уже в самой методике оценки. Она поясняет, что использование метода массовой оценки не позволяет учесть при определении их кадастровой стоимости

особенности и недостатки конкретных участков (ограничения, охранные зоны). Проблемы возникают и при определении вида разрешенного использования, исходя из которого оцениваются участки. «Не ясно, следует ли учитывать наиболее эффективное использование участка или существующий вид использования. На наш взгляд, именно оценка по существующему виду использования, отраженному в ГКН, могла быть сокращать разрыв между кадастровой и рыночной стоимостью земли», — говорит госпожа Рябова.

Вместе с тем детально механизм проведения массовой оценки в законодательстве не установлен, подчеркивает старший юрист Capital Legal Services Игорь Горохов. Очевидно, что метод, при котором одновременно по заранее заданным параметрам оценивается большое количество совершенно разных объектов недвижимости, неизбежно приведет к неточностям, которые могут иметь решающее значение для оценки конкретного объекта.

Игорь Горохов отмечает, что судебная практика по спорам о результатах государственной кадастровой оценки земли не отличалась единообразием, что стало поводом для принятия прецедентного постановления президиума от 28 июня 2011 года, в котором суд попытался максимально подробно описать механизмы защиты землепользователей и землевладельцев в рамках данной категории споров.

Эксперт обращает внимание на то, что в последнее время практика стала складываться в пользу собственников земли. По

данным Росреестра, за четвертый квартал 2012 года было рассмотрено около 1,2 тыс. исков, и около двух третей из них были удовлетворены. При этом если отчет о рыночной стоимости земельного участка подтверждает явное завышение его кадастровой стоимости, суд, скорее всего, примет решение в пользу заявителя.

В качестве альтернативы судебному разбирательству в 2012 году в субъектах России были созданы комиссии по рассмотрению споров о размере новой кадастровой стоимости. «Результаты работы данных комиссий выглядят пессимистично: в Петербурге, в частности, в пользу землевладельцев не было принято ни одного решения из 80 рассмотренных заявлений. Данная статистика наглядно демонстрирует принципиальную позицию города, не готового соглашаться на снижение кадастровой стоимости», — говорит господин Горохов.

Вера Рябова признает, что в настоящее время наиболее эффективным способом защиты прав собственников участков является заявление в суд требования об изменении внесенной в ГКН кадастровой стоимости участка на его рыночную стоимость. С 2012 года после принятия упомянутого постановления президиума ВАС число положительных решений по таким искам резко увеличилось. Пересмотр кадастровой стоимости комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при управлении Росреестра возможен только по единогласному решению членов комиссии. На практике этого добиться почти невозможно, говорит эксперт.

Тем не менее пример решения в пользу собственников есть. ЗАО «Каплист» выиграло в первой инстанции дело о снижении стоимости своего участка в Пушкине площадью 68 тыс. кв. м с 239,3 млн до 133,6 млн рублей. Ответчик (филиал Росреестра) подал апелляцию. Впрочем, в рамках первой волны исков есть и отрицательное для истцов решение. ЗАО «ЭСТА» не добилось снижения общей кадастровой стоимости трех участков с 134 млн до 109,5 млн рублей.

Эксперты полагают, что завышенная кадастровая стоимость земли в некоторых случаях может негативно отразиться на инвестиционной привлекательности всего региона.

«Вопрос приобретает еще большую актуальность и в свете предполагаемого введения единого налога на недвижимость, когда в оспаривании будут заинтересованы собственники не только земли, но и иных объектов недвижимости. При фактическом бездействии комиссий и невнятном и непрозрачном механизме проведения массовой оценки кадастровой стоимости следует ожидать, что количество исков от владельцев недвижимости будет только увеличиваться», — говорит господин Горохов. ■