

### **Кадастровая стоимость земли и недвижимости.**

**Андрей Лунёв:** Здравствуйте, уважаемые зрители! С Вами программа из рубрики «Право» и я, её ведущий, Андрей Лунёв. Сегодня мы поговорим с известным волгоградским юристом Леонидом Потехиным.

Здравствуйте, Леонид!

**Леонид Потехин:** Добрый день!

**А.Л.:** Мы поговорим о том, сколько мы платим за недвижимость и за земельные участки. Леонид, совершенно недавно в РФ прошёл слух, информация о том, что Государственная Дума планирует по другому начислять плату за недвижимое имущество, которое принадлежит гражданам и юридическим лицам. Вы можете прокомментировать и рассказать суть этого нововведения?

**Л.П.:** Суть в том, что сейчас мы платим налог на недвижимость от его инвентаризационной стоимости, а планируется, что налог будет платиться от кадастровой стоимости. Эта кадастровая стоимость недвижимого имущества будет определяться путем некой сплошной оценки, которую будет производить государство, и, исходя из этой кадастровой стоимости, мы все будем платить налоги на недвижимость. В этом и есть суть инициативы.

**А.Л.:** По Вашему мнению эти налоги увеличатся или останутся на том же уровне? Как Вы считаете?

**Л.П.:** Я думаю, что увеличатся. Маловероятно, что они будут снижаться.

**А.Л.:** Т.е. Вы считаете, что нужно следить за такими инициативами и быть готовыми к тому, чтобы готовить деньги и выплачивать?

**Л.П.:** Да, несомненно, ну может быть не готовить деньги, а обладать информацией, которая может помочь правильно платить налоги и не переплачивать.

**А.Л.:** Если говорить о физических лицах, то это всё понятно. Но ведь предприниматели, юридические лица и организации также владеют земельными участками. Помимо налога на недвижимость, есть также налог на землю. Как тут обстоят дела, есть ли какие изменения или нововведения?

**Л.П.:** Возможно, Вы слышали, что в конце прошлого года в нашей области была утверждена новая кадастровая стоимость земельных участков, из которых исчисляется налог на землю, а также из этой стоимости исчисляется

арендная плата для тех, кто берёт участки в аренду. И у многих землепользователей вырос налог или арендная плата в связи с тем, что по многим земельным участкам эта кадастровая стоимость выросла в разы. Сейчас бизнес-сообщества готовят обращение к региональным властям с целью снизить налоговое бремя, снизить кадастровую стоимость.

**А.Л.:** А по России везде проведена такая переоценка, наверняка многие предприниматели испытывают подобного рода затруднения не только в Волгоградской области, но и в других регионах?

**Л.П.:** Аналогичная ситуация происходит и в других регионах. Везде выросла кадастровая стоимость.

**А.Л.:** Мне известен случай, когда земельный участок, который раньше оценивался по кадастровой стоимости в 20 млн. рублей, теперь после переоценки стоит по кадастровой стоимости 260, соответственно, более чем в 10 раз вырос и налог, и аренда платежей.

Скажите, а можно оспорить или иным каким-либо способом помочь себе сэкономить денежные средства? Наверняка ведь существуют перегибы, и бывали случаи, когда эта кадастровая стоимость очевидно завышена. Что в этом случае делать?

**Л.П.:** Я бы сказал не только можно, но и нужно. Каждый землепользователь, собственник земельных участков должен следить за размером кадастровой стоимости, принадлежащей ему земли и своевременно мониторить. Слава богу, существуют механизмы, которые позволяют снизить кадастровую стоимость. Для этого достаточно обратиться к оценщикам для того чтобы они осуществили оценку рыночной стоимости земельного участка. Ст. 66 Земельного Кодекса гласит: «В случае определения рыночной стоимости земельного участка, его кадастровая стоимость становится равной рыночной стоимости». После того, как получен отчёт оценщика, мы можем обратиться в кадастровую палату с заявлением, чтобы кадастровую стоимость, которая указана у нас в кадастре, поменять на рыночную стоимость, указанную в отчёте оценщика.

**А.Л.:** Такие случаи бывали? Насколько охотно кадастровая палата уменьшает стоимость? Ведь это же убытки бюджету?

**Л.П.:** Конечно, такие изменения только вносятся, и кадастровая палата не очень охотно идёт на изменение кадастровой стоимости по заявлению землепользователей. Если кадастровая палата отказывается вносить изменения в части кадастровой стоимости, то необходимо обратиться в суд.

**А.Л.:** А практика такая уже имеется, или это будет какой-то уникальный спор?

**Л.П.:** Интересы многих землевладельцев и собственников земли были затронуты, таких споров достаточно, и сформировалась уже устойчивая судебная практика, основываясь на которую можно смело пойти в суд.

**А.Л.:** И в каком соотношении результаты судебных разбирательств?

**Л.П.:** Когда качественно произведена оценка, у землепользователя очень большие шансы одержать победу в этом споре.

**А.Л.:** Нужно понимать, что рыночная стоимость земельного участка будет применяться с момента вступления в законную силу судебных актов.

**Л.П.:** Да, это так, поэтому важно не упустить тот момент, когда Вам увеличили кадастровую стоимость Вашего земельного участка.

**А.Л.:** Может быть, будут какие-либо рекомендации для предпринимателей или для лиц, имеющих в собственности земельные участки? Что им необходимо сделать прямо сейчас?

**Л.П.:** Если в Вашей собственности есть земельный участок, целесообразно в кадастровой палате получить кадастровый паспорт. В кадастровом паспорте обязательно должна быть указана кадастровая стоимость Вашего земельного участка. Исходя из кадастровой стоимости, можно самостоятельно посчитать ставку земельного налога и понять, изменилась ли она, то есть увеличилась или нет?

**А.Л.:** И уже после двигаться по тому пути, который Вы изложили?

**Л.П.:** Да.

**А.Л.:** Замечательно. Спасибо, Леонид. Думаю, что Ваши советы обязательно помогут большому количеству предпринимателей и людям, у которых земля находится в собственности либо в аренде, потому что знать это просто необходимо. Встретимся с Вами в следующей передаче.

**Л.П.:** Всего доброго!

**А.Л.:** Уважаемые зрители, мы надеемся, что полученная сегодня информация и рекомендации будут для Вас полезны. Знайте свои права и умейте их защищать. Увидимся в следующей передаче!