

Об установлении кадастровой стоимости

Ассоциация «Совет муниципальных образований Курганской области» приняла участие в опросе Общероссийского Конгресса муниципальных образований (ОКМО) по теме «Кадастровая стоимость земельных участков». В основе опроса лежало обращение в ОКМО Правления Совета муниципальных образований Свердловской области по вопросу потерь местных бюджетов, возникающих в связи с оспариванием кадастровой стоимости земельных участков и приравнением ее к рыночной.

Согласно указанному обращению в Свердловской области сложилась практика признания в судебном порядке кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной стоимости. Учитывая тот факт, что рыночная стоимость земельного участка в данном регионе меньше кадастровой, такая замена приводит к сокращению доходов местных бюджетов за счет снижения поступлений от уплаты земельного налога, арендной платы и выкупной цены за земельные участки.

Для определения того, насколько вышеописанная проблема актуальна для муниципальных образований других регионов Российской Федерации, а также в целях подготовки материалов для обращения по данному вопросу в федеральные органы государственной власти, ОКМО провел опрос среди Советов муниципальных образований по данной теме.

Исполнительным аппаратом ассоциации «Совет муниципальных образований Курганской области» были направлены запросы главам 24 муниципальных районов Курганской области, а также главам городов Шадринск и Курган; ответы получены от 16 глав муниципальных образований.

Ситуация в Курганской области сложилась следующая:

1. Практики установления кадастровой стоимости земельного участка по рыночной стоимости в муниципальных районах Курганской области нет. Результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в пределах территории Курганской области утверждены Постановлением Правительства Курганской области от 26 сентября 2011 года № 454.

В то же время, по данным Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области, за период 2012 – 2013 г.г. по 50 земельным участкам на территории города Кургана в судебном порядке установлена кадастровая стоимость в размере рыночной, в результате чего стоимость этих земельных участков в среднем уменьшилась в 5 раз.

2. Как показывает судебная практика, приравнение кадастровой стоимости земельных участков к рыночной стоимости (в случае, если кадастровая стоимость выше рыночной), приведет к уменьшению доходной части бюджета, так как земельный налог и арендная плата за землю рассчитывается от кадастровой стоимости земельного участка.

3. Практически все ответившие из опрошенных Глав заинтересованы в объективной оценке стоимости земельных участков. По мнению некоторых респондентов, переоценка кадастровой стоимости земель должна производиться чаще, особенно на быстроразвивающихся, инвестиционно привлекательных территориях.

4. Внесение изменений в Правила проведения государственной кадастровой оценки земель и Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов могут оказаться недостаточной мерой для исправления ситуации с наполняемостью местных бюджетов. В соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация носит заявительный характер. Закрепление обязанности по регистрации прав в данном Федеральном законе позволило бы увеличить налогооблагаемую базу, что, в свою очередь, будет способствовать увеличению поступлений земельного налога в местные бюджеты.