



Вебинар

Как снизить обязательные платежи за землю в 2018 году

Обязательные платежи за землю





Обязательные платежи за иную недвижимость

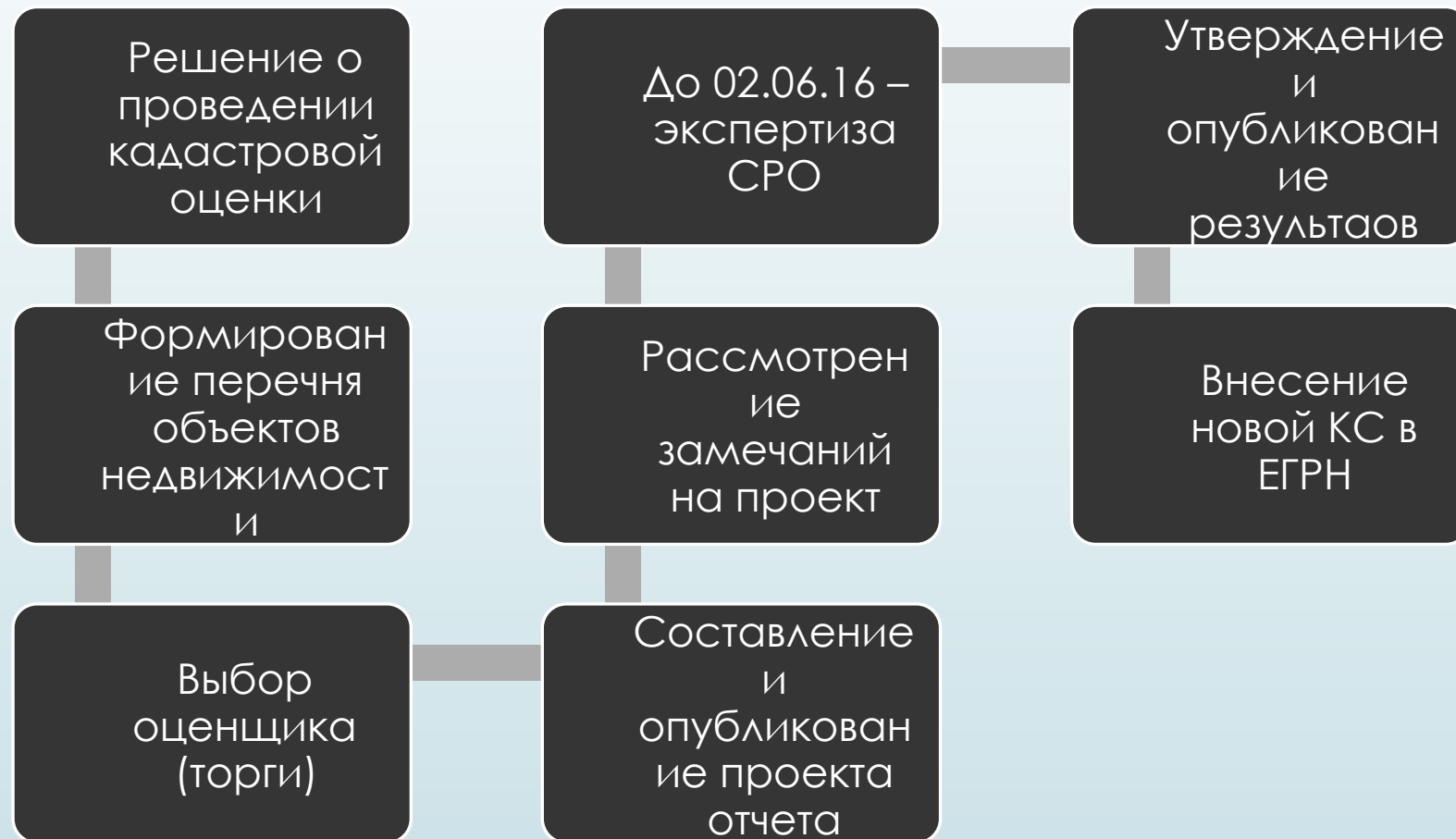


Налог на имущество физических лиц

Налог на имущество организаций

Налог на доходы физических лиц

Старый порядок кадастровой оценки





Новый порядок кадастровой оценки: ОСНОВНЫЕ ОТЛИЧИЯ

- ▶ Государственную кадастровую оценку будут проводить специально создаваемые в каждом субъекте РФ бюджетные учреждения (ГБУ)
- ▶ Экспертиза СРО не нужна ни в ходе кадастровой оценки (отчет проверяет Росреестр), ни при оспаривании кадастровой стоимости
- ▶ Переоценки не чаще, чем раз в 3 года (в Москве, СПб и Севастополе 2 года) и не реже, чем раз в 5 лет между датам утверждения кадастровой оценки.
- ▶ Кадастровая оценка действует с 1 января года, следующего за годом проведения оценки, причем результаты оценки должны публиковаться не позднее, чем за 1 месяц до нового года.

До-досудебный порядок рассмотрения споров

Было <i>по ФЗ об оценочной деятельности</i>	Стало <i>по ФЗ о кадастровой оценке</i>
Проект отчета размещался на 20 рабочих дней	Проект отчета размещается на 60 календарных дней
Замечания можно подавать на отчет в общем	Замечания должны касаться конкретного объекта недвижимости
Исправления можно вносить и после окончания срока размещения отчета на сайте	Исправленные варианты публикуются каждые 5 дней. Правки можно вносить только пока проект «висит» на сайте

Досудебный порядок (в Комиссии)

Старый порядок	Новый порядок
Досудебное обращение в Комиссию обязательно для юрлиц	Обращение в Комиссию – по желанию
Срок оспаривания – 5 лет с даты внесения спорной КС в ГКН	Срок – с даты внесения спорной КС до даты внесения новой КС
Комиссия при Росреестре	Комиссия при органе, который определен субъектом РФ
Нужно прикладывать нотариальные копии правоустанавливающих документов на объект недвижимости	Нотариальные копии не нужны



Пакет документов для оспаривания КС в Комиссии:

- ▶ Заявление
- ▶ Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости
- ▶ Копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости (по старым оценкам – нотариальная копия)
- ▶ Отчет об оценке рыночной стоимости в бумажной и электронной форме (с ЭЦП)

Кто может оспаривать КС

- Собственник и бывший собственник ЗУ. Если собственников несколько – любой из них без согласия остальных
- Лицо, обладающее участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения
- Арендатор (публичных земель) – если договором предусмотрено исчисление арендной платы от КС
- Арендатор (частных земель) – арендная плата считается от КС + в договоре есть согласие арендодателя на такой пересмотр
- В отношении государственных, муниципальных, неразграниченных земель – соответствующий орган государственной власти или местного самоуправления
- Лицо, имеющее право на выкуп ЗУ, если выкупная цена должна считаться от КС
- Прокурор



Кто может оспаривать решение Комиссии

- ▶ Заявитель или иной правообладатель объекта недвижимости
- ▶ Орган местного самоуправления поселения (орган гос власти Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя), в границах которого расположен объект недвижимости, **если налоговые поступления в связи с оспариванием существенно снизятся**

Оспаривание КС в суде

- ▶ С 15 сентября 2015 - в порядке гл. 25 Кодекса административного судопроизводства РФ (КАС РФ)
- ▶ Разъяснения по основным вопросам – см. Постановление Пленума Верховного суда РФ от 30.06.2015 N 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»
- ▶ Основные особенности:
 - ▶ По первой инстанции дела рассматривает суд общей юрисдикции уровня областного суда
 - ▶ У представителя должен быть диплом о высшем юридическом образовании
 - ▶ Последствие отказа в иске – невозможно повторно обратиться за оспариванием (в т.ч. иному лицу) пока действует та же кадастровая оценка



Пакет документов для обращения в суд:

- ▶ Административное исковое заявление
- ▶ Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости
- ▶ Копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа
- ▶ Отчет об оценке рыночной стоимости в бумажной и электронной форме (с ЭЦП)
- ▶ Документ об оплате госпошлины (физлица 300 руб., юрлица 2000 руб.)
- ▶ Доверенность и диплом о высшем юридическом образовании представителя
- ▶ Копии или доказательства направления участникам дела копии административного иска с приложениями

Дата в отчете об оценке

➤ На какую дату рассчитывается рыночная стоимость?

➤ Земельный участок на дату массовой оценки стоял на кадастровом учете

➤ Земельного участка на дату массовой оценки не существовало


➤ После массовой оценки площадь и ВРИ участка не менялись

➤ После массовой оценки площадь и/или ВРИ участка изменились

➤ **Дата постановки на кадастровый учет**

➤ **Дата, по состоянию на которую проводилась массовая оценка**

➤ **Дата последних изменений**



Действие оспоренной КС во времени

- ▶ Рыночная стоимость применяется для расчета арендной платы, неосновательного обогащения или налога с 1 января того года, в котором заявление о пересмотре КС было подано в комиссию / суд
- ▶ Для целей выкупа ЗУ обычно используется КС на дату подачи заявления о выкупе

Взыскание судебных расходов по делам об оспаривании КС

- ▶ Пункт 31 Постановления Пленума Верховного суда РФ №28:
 - ▶ Общее правило: судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости
 - ▶ Но: если административный ответчик не возражал против установления КС в размере рыночной, судебные расходы относятся на заявителя
- ▶ Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 11 июля 2017 № 20-П по жалобам Н.Б. Слободяник и ФГБУ «Российский сельскохозяйственный центр»:
 - ▶ Нельзя отказывать во взыскании судебных расходов, если расхождение между КС и РС настолько существенно, что это может говорить об ошибке, допущенной в ходе кадастровой оценки

Законопроект № 367470-7

- ▶ Судебные расходы взыскиваются с административного ответчика, если:
- ▶ КС была оспорена на основании **недостоверности сведений** об объекте недвижимости (в т.ч. в связи исправлением ошибки в сведениях);
- ▶ КС установлена в размере РС, при этом КС **явно превышала РС**



Внесудебные способы изменения КС

- ▶ Изменение вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка
- ▶ Исправление ошибок



Влияние ВРИ на КС

- ▶ По ранее проводившимся кадастровым оценкам кадастровая стоимость вновь образованных ЗУ и ЗУ, у которых изменился ВРИ, определяется по удельным показателям кадастровой стоимости. Удельные показатели кадастровой стоимости predeterminedены ВРИ ЗУ
- ▶ По оценкам, которые проводятся с 01.06.17, порядок определения более сложный, но ВРИ по-прежнему один из основных факторов определения КС

Виды разрешенного использования

- ▶ Каждый населенный пункт делится на территориальные зоны в соответствии с ПЗЗ
- ▶ Для каждой территориальной зоны могут быть установлены ВРИ:
 - ▶ Основные – правообладатель ЗУ выбирает по своему усмотрению
 - ▶ Условно разрешенные – необходимы публичные слушания
 - ▶ Вспомогательные – только в дополнение у основному или условно разрешенному ВРИ
- ▶ Наименования ВРИ должны соответствовать Классификатору, утв. приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. N 540

Группировка ЗУ для целей кадастровой оценки

Сейчас (с 10.06.17)	Ранее
Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 (Методические указания о ГКО)	Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 N 39 (Методические указания по ГКО земель населенных пунктов)
14 сегментов	17 видов разрешенного использования

Фрагмент таблицы с удельными показателями КС (старый порядок)

5	№ пп	№ пп	№ пп	№ пп	№ пп	№ пп	№ пп	№ пп	№ пп	№ пп	№ пп	№ пп	№ пп	№ пп	№ пп	№ пп	№ пп	№ пп	№ пп	УПКСЗ по видам разрешенного использования									
																				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
8	1	142-320103012	485,1	3801,79	296,15	1299,77	224,95	2342,59	-	2380,98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	-	-						
9	2	42-320103013	2453,11	3811,45	303,82	1394,6	255,75	2460,55	-	2481,17	-	2087,62	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	0,17	-	2397,51						
10	3	42-320103015	2583,25	3833,35	328,31	1462,68	-	2599,11	-	2585,97	-	2205,85	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	1,68	2567,65						
11	4	42-320103014	538,57	-	317,13	1337,2	251,04	2547,88	-	2522,13	-	2144,14	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	-	2530,88						
12	5	42-320103006	426,52	3834,03	320,01	1420,74	254,74	2567,63	-	2553,74	-	2163,27	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	0,17	-	2542,66						
13	6	42-320103016	937,72	3844,40	330,45	1312,31	260,09	2732,47	-	2674,47	-	2274,4	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	1,00	2630,65						
14	7	42-320103023	228,98	-	310,13	-	228,78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,68	-						
15	8	42-320103017	2558,19	-	-	1457,24	-	2627,08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	-	-						
16	9	42-320103018	1717,41	-	315,89	1314,87	-	-	-	-	-	2135,42	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	-	-						
17	10	42-320103019	1820,57	-	301,17	1261,01	-	2379,47	-	2353,93	-	2035,91	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	-	2380,79						
18	11	42-320103020	2139,57	3822,34	311,67	1383,83	247,6	2513,54	-	2518,89	-	2105,89	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	1,68	2407,13						
19	12	42-320103021	1413,47	-	-	1076,73	-	-	-	2542,46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	-	-						
20	13	42-320103022	583,9	-	336,95	1402,14	292,42	2895,51	-	-	-	2277,85	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	-	2711,68						
21	14	42-320103024	2548,49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2548,49						
22	15	42-10-0202002	250	-	250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
23	16	42-10-0204003	113,17	-	113,17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
24	17	42-320000000	1954,35	-	250	-	239,11	2129,31	-	-	-	1999,13	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	1,68	2299,27						
25	18	42-320101001	312,39	-	312,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
26	19	42-320101002	1999,13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	-	-						
27	20	42-320101003	1990,46	3834,25	327,01	1256,36	-	2575,08	-	-	-	2210,59	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	-	-						
28	21	42-320101004	647,78	3838,32	328,55	1424,04	273,98	2861,78	-	2624,23	-	2221	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	-	2517,94						
29	22	42-320101005	3314,73	3835,3	323,12	1363,1	272,32	2979,42	-	-	-	2224,85	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	-	2558,02						
30	23	42-320101006	1913	3810,03	313,22	-	-	-	-	-	-	2117,37	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	-	2517,34						
31	24	42-320101000	338,75	3852,02	333,53	1168,43	284,48	2845,2	-	-	-	2275,29	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	1,68	-						
32	25	42-320101007	319,74	-	298,28	-	211,82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	-	-						
33	26	42-320101008	1995,79	-	302,43	846,44	-	-	-	-	-	2044,75	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	-	-						
34	27	42-320101010	2342,11	3855,46	344,8	1404,61	-	2770,17	-	2770,15	-	2329,5	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	-	-						
35	28	42-320101011	1929,55	3876,88	361,04	1562,16	325,45	2925,66	-	2933,58	-	2440,63	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	1,68	2928,22						
36	29	42-320101012	1079,44	3876,38	360	-	-	-	-	-	-	2433,3	-	-	-	-	-	-	-	1999,13	-	-	-						

Группировка ЗУ по сегментам (новый порядок):

- 1 сегмент "Сельскохозяйственное использование";
- 2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)";
- 3 сегмент "Общественное использование";
- 4 сегмент "Предпринимательство";
- 5 сегмент "Отдых (рекреация)";
- 6 сегмент "Производственная деятельность";
- 7 сегмент "Транспорт";
- 8 сегмент "Обеспечение обороны и безопасности";
- 9 сегмент "Охраняемые природные территории и благоустройство";
- 10 сегмент "Использование лесов";
- 11 сегмент "Водные объекты";
- 12 сегмент "Специальное, ритуальное использование, запас";
- 13 сегмент "Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка";
- 14 сегмент "Иное использование" - вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах.



Когда стоит менять ВРИ

- ▶ Новый ВРИ соответствует фактическому использованию участка
- ▶ Новый ВРИ предусмотрен ПЗЗ как основной или условно-разрешенный
- ▶ УПКС для нового ВРИ ниже УПКС для прежнего ВРИ
- ▶ **Важно:** применение измененной КС для целей расчета обязательных платежей – **с даты внесения новых сведений о ЗУ в ЕГРН**

Оспаривание КС в связи с недостоверностью сведений о ЗУ

- ▶ Примеры ситуаций:
 - ▶ В сведениях о ЗУ в ЕГРН была техническая или реестровая ошибка, что повлияло на определение КС
 - ▶ Сведения о ЗУ были неверно указаны в перечне
 - ▶ Сведения о ЗУ были неверно определены оценщиком
- ▶ Что можно сделать:
 - ▶ Подать замечания на до-досудебном этапе
 - ▶ Подать заявление в Комиссию
 - ▶ Обратиться с административным иском в суд
- ▶ Действие во времени – с обратной силой **с момента, когда была допущена ошибка**

Лектор вебинара

Третякова Дарья Владимировна

АДВОКАТ

[facebook.com/tretyakova.dv](https://www.facebook.com/tretyakova.dv)

Telegram:

[@dariatretyakova](https://www.instagram.com/dariatretyakova)

[@urist_bombit](https://www.instagram.com/urist_bombit)

