

## Практика изменения кадастровой стоимости земельного участка

*А. В. Вишнякова<sup>1\*</sup>, Т. В. Копылович<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,  
Российская Федерация

\* e-mail: leanna1984@mail.ru

**Аннотация.** Большое количество граждан Российской Федерации вне зависимости от их социального и материального статуса являются владельцами какой-либо недвижимости. В данном случае неважно, владеет ли человек собственным островом, элитным коттеджем или участком в садовом некоммерческом товариществе в шесть соток. Чтобы правильно определить цену недвижимого имущества, государство обязано в соответствии с действующим законодательством с определенной периодичностью проводить комплекс взаимосвязанных мероприятий, который представляет собой кадастровая оценка объектов недвижимости.

**Ключевые слова:** кадастровая оценка земельного участка, кадастровая стоимость, налог

## The practice of changing the cadastral value of a land plot

*A. V. Vishnyakova<sup>1\*</sup>, T. V. Kopylovich<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

\* e-mail: leanna1984@mail.ru

**Abstract.** A large number of citizens of the Russian Federation, regardless of their social and material status, are the owners of any real estate. In this case, it does not matter whether a person owns his own island, an elite cottage or a plot in a garden non-profit partnership of six acres. In order to correctly establish the price of real estate, the state is obliged, in accordance with the current legislation, to carry out a set of interrelated measures at a certain frequency, which is a cadastral valuation of real estate objects.

**Keywords:** cadastral valuation of a land plot, cadastral value, tax

Согласно Федеральному закону от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», кадастровая оценка объектов недвижимости проводится не чаще одного раза в четыре года, раз в два года – в городах федерального значения: Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе. Наряду с 237-ФЗ существует множество других нормативно-правовых актов различных уровней, которые конкретизируют этапы проведения кадастровой оценки и предъявляемые к ним требования.

Собственники должны иметь представление о соотношении величины налогов за недвижимое имущество к качественным и количественным характеристикам недвижимости. Теоретически это касается как юридических, так и физических лиц. Но иногда собственники или пользователи сталкиваются с проблемой отсутствия принципа экономической обоснованности кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость, как и рыночная, может изменяться, но при этом не

должно быть значительных скачков. Изменения, как кадастровой стоимости недвижимости, так и величины налога, требуют дополнительных разбирательств.

Ответственность за проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости возлагается на бюджетное учреждение по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (ст. 6, 7 закона № 237-ФЗ). Работа этой структуры строится на основании перечня объектов, которые по запросу специалистов учреждения предоставляет Росреестр (приказ Росреестра от 06.08.2020 № П/0283).

Существует ряд причин, по которым объект недвижимости не будет учитываться, если на момент формирования списка данный объект:

- не имеет кадастрового номера;
- не определено назначение стоящих на земле строений;
- не была официально установлена площадь;
- не установлено количество машино-мест на парковках.

Формально кадастровая оценка недвижимого имущества на сегодняшний момент состоит из трех этапов:

1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
2. Определение стоимости объектов и составление отчета об итогах оценки;
3. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Бесспорно, кадастровая оценка недвижимости – трудоемкая процедура, когда нередко возникает вероятность случайных ошибок. Все это доставляет собственникам или пользователям массу неудобств, ведь итоги оценки отражаются, в том числе, на размере налоговых платежей, что особенно важно для юридических лиц.

Рассмотрим на примере земельного участка, как кадастровая стоимость может влиять на налоговую базу в бюджетной организации.

Земельный участок площадью 82933,0 кв.м., на который зарегистрировано право собственности Российской Федерации и право постоянного (бессрочного) пользования государственной бюджетной организации. Расположенный на территории Новолуговского сельсовета Новосибирской области, вид разрешенного использования – для учебного полигона. Категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, вид разрешённого использования – для учебного полигона. Поэтому, в соответствии с ст.394 Налогового кодекса РФ, применяется налоговая ставка в размере 1,5% [3].

Сделаем расчет суммы налога в год на данный земельный участок в соответствии с кадастровой стоимостью, установленной в разные временные периоды.

Расчет суммы налога определяется как кадастровая стоимость земельного участка, умноженная на налоговую ставку в процентах и разделенная на 100. Для вышеуказанного земельного участка производилась корректировка кадастровой стоимости. В таблице представлена информация по изменению кадастровой стоимости и сумме налогообложения.

## Расчет налога на земельный участок

Дата предоставления данных	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Сумма налога в год, руб.
01.03.2020	3 179 651,22	47 694,77
08.02.2021	21 990 514,28	329 857,71
24.06.2021	9 219 000,00	138 285,00

Кадастровая стоимость земельного участка в период с марта 2020 по июнь 2021 года изменялась три раза и актуальной становится проблема правильного расчёта налога за год.

В данном случае, чтобы определить сумму налога за 2021 год, необходимо сделать расчёт не только за год и ежемесячно, но и выполнить расчет по дням.

Ниже приведен помесечный расчет в рублях:

За январь  $3\,179\,651,22 * 1,5 / 100 / 12 = 3\,974,56$ .

За февраль  $3\,179\,651,22 * 1,5 / 100 / 12 / 28 * 7 = 993,64$ ;  
 $21\,990\,514,28 * 1,5 / 100 / 12 / 28 * 21 = 20\,616,11$ .

За март – май  $21\,990\,514,28 * 1,5 / 100 / 12 * 3 = 82\,464,42$ .

За июнь  $21\,990\,514,28 * 1,5 / 100 / 12 / 30 * 23 = 21\,074,24$ ;  
 $9\,219\,000 * 1,5 / 100 / 12 / 30 * 7 = 2\,688,88$ .

За июль – декабрь  $9\,219\,000 * 1,5 / 100 / 12 * 6 = 69\,142,50$ .

Суммарно по итогу за 2021 год организации придётся оплатить налог в размере 200 954,35 рублей.

Динамика изменения начислений налога на земельный участок представлена на рис. 1.

Из диаграммы видно, что в течении года каждый месяц устанавливалась различная налоговая база из-за этого и суммы налога значительно отличаются друг от друга.

Распределение начисленного размера налога по долям от общего объема при различной кадастровой стоимости представлено на рис. 2.

Из диаграммы следует, что в период, когда правообладателю была установлена завышенная кадастровая стоимость земельного участка, рассчитана самая большая сумма налога от общей суммы налога за 2021 год.

Поскольку организация была не согласна с результатами проведенной государственной кадастровой оценки, возникла необходимость обращения к независимому оценщику для подготовки отчета об оценке кадастровой стоимости земельного участка. Сложность состояла в специфике использования земельного участка - для размещения учебного полигона. Организация, проводящая оценку, несомненно, должна иметь достойный профессиональный уровень, уметь систематизировать и анализировать рыночные цены на недвижимость.

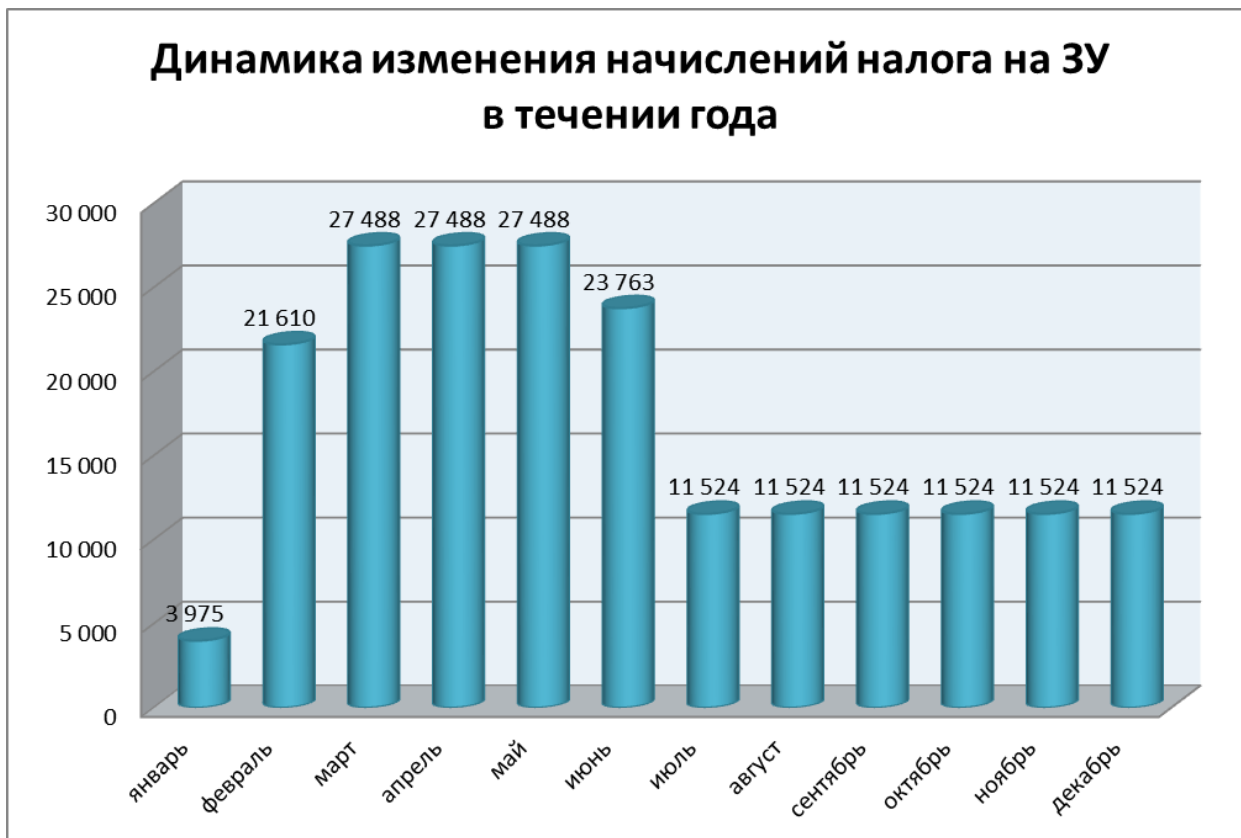


Рис. 1. Динамика изменения начислений налога на земельный участок в течение календарного года

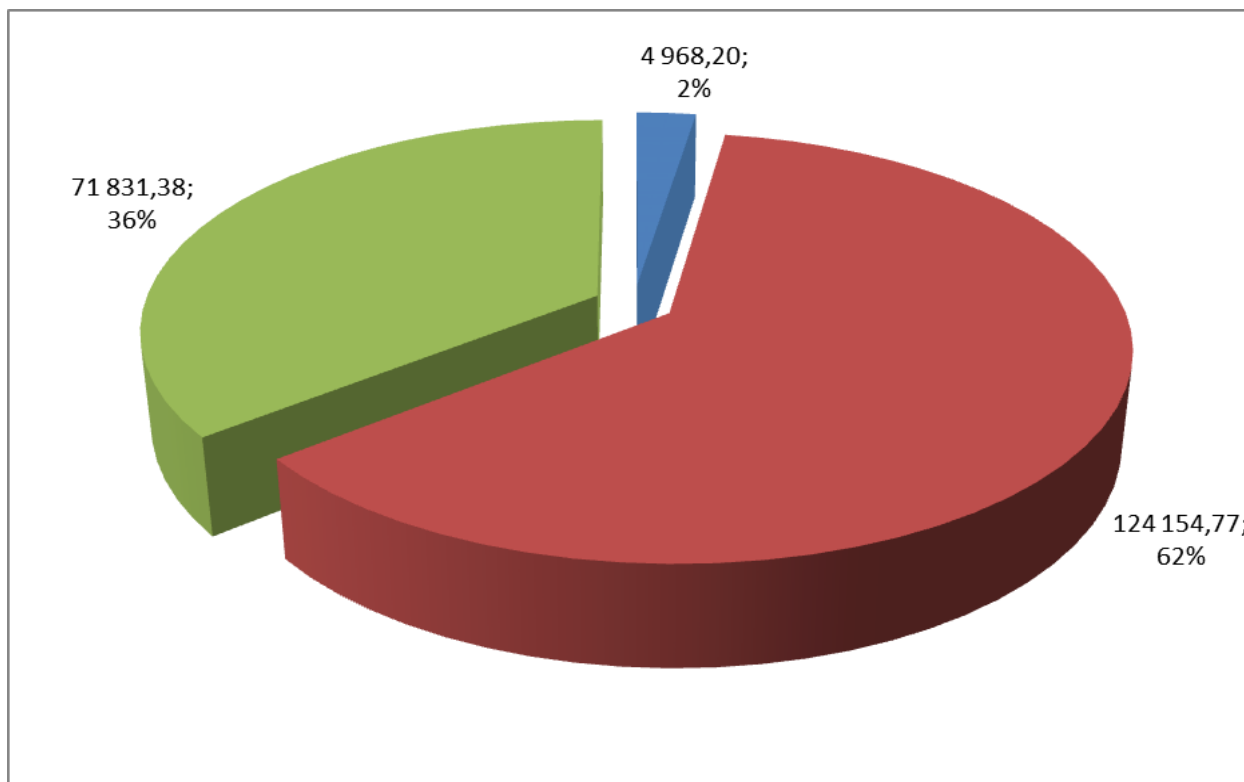


Рис. 2. Распределение по объему начисленного налога

После этого, организация-правообладатель земельного участка обратилась в региональное государственное бюджетное учреждение с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. После этого было принято решение о пересмотре кадастровой стоимости. Но помимо временных, были понесены существенные материальные затраты для возможности изменения кадастровой стоимости и, как следствие, изменения налоговых платежей.

Организация, которая проводила оценку земельного участка, применяла доходный подход. Для проведения процедуры установления кадастровой стоимости объекта был произведён анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. На основании проведенного анализа, был сделан вывод, что объект оценки расположен в отдалении от г. Новосибирск (на расстояние около 22 км), в районе с низкой плотностью населения, отсутствием коммерческой и социальной инфраструктурой, удовлетворительной транспортной доступностью, обеспеченном минимальными инженерными коммуникациями. Была рассчитана рыночная стоимость земельного участка с учётом принятых допущений (округлённо, НДС не предусмотрен), которая составляет 9 219 000 (Девять миллионов двести девятнадцать тысяч) рублей.

Кадастровую стоимость государство устанавливает в основном с целью расчета налоговых платежей – для определения налогооблагаемой базы. Процесс самой процедуры государственной кадастровой оценки постоянно совершенствуется. В действующее законодательство вносятся поправки, учитывающие правоприменительные практики. Все это призвано обеспечить прозрачность любых процедур, относящихся к определению целесообразной и обоснованной кадастровой стоимости объектов недвижимости, находящихся в собственности как юридических, так и физических лиц.

Данный пример показывает возможность влияния на кадастровую оценку даже после того момента, как ее результаты были окончательно утверждены.

По оценкам экспертов, уже сегодня можно с уверенностью говорить о заметных положительных изменениях в сфере кадастровой оценки в Российской Федерации. Суммарное снижение кадастровой стоимости по итогам судебных споров в 2020 году составило порядка 228 млрд рублей. Ошибки стали реже допускаться благодаря тем изменениям, которые уже произошли в отраслевом законодательстве. Важно то, что суды в более чем половине случаев удовлетворяют требования по пересмотру кадастровой стоимости.

Во всех субъектах Российской Федерации без учета ограничений по периодичности в обязательном порядке будет проведена: в 2022 году государственная кадастровая оценка земельных участков; в 2023 году – государственная кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест. С учетом тенденции последних лет есть большая вероятность в определении максимально объективной и справедливой стоимости недвижимости.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> © КонсультантПлюс.
2. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0283 "Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости" (Зарегистрирован 02.10.2020 № 60194) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://publication.pravo.gov.ru/>.
3. Налоговый кодекс. ч. 2 раздел X "Местные налоги и сборы, глава 31 "Земельный налог", ст. 394 "Налоговая ставка". [Электронный ресурс] <http://nalog.garant.ru/fns/nk/925634f2f8bcd981eb812c49160bcd05/>.
4. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость недвижимости [Текст] / А. В. Дубровский, А. Л. Ильиных, О. И. Малыгина, В. Н. Москвин, А.В. Вишнякова. – Вестник СГУГиТ. – Том 24, № 2, 2019. – С. 150–170.
5. Ершов, А.В. Инвентаризация как инструмент повышения качества кадастровой оценки [Текст] / А.В. Дубровский, Е.С. Трухачёва – Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения: сб. материалов Национальной научно-практической конференции, 14-15 декабря 2017 г., Новосибирск. В 2 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. – С. 79–84.
6. Ершов, А.В. Автоматизация сбора данных об объектах недвижимости: контроль достоверности и информационное обеспечение кадастровой оценки [Текст] / А.В. Ершов – Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 3. – С. 156–170.
7. Жарников, В.Б. К вопросу об ошибках в сведениях российского кадастра [Текст] / В.Н. Ключниченко, А.В. Конева – Интерэкспо ГЕО-Сибирь. 2017. Т. 3. № 2. С. 127-133.
8. Ключниченко, В.Н. К вопросу о методическом обеспечении кадастровой оценки недвижимости [Текст] / А.Л. Ильиных, Т.В. Межуева – Актуальные вопросы образования роль университетов в формировании информационного общества. Международная научно-методическая конференция 29 января – 2 февраля 2018 года. Новосибирск, СГУГиТ.

© А. В. Вишнякова, Т. В. Копылович, 2022