«Бизнес Онлайн»

Строительство и недвижимость

**Цена отчуждения: в Татарстане вдвое взлетели ставки на выкуп госземли**

21.11.2012

**АРЕНДАТОРОВ, НЕ ПРОЯВЛЯЮЩИХ ИНИЦИАТИВЫ ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ У ГОСУДАРСТВА УЧАСТКОВ В СОБСТВЕННОСТЬ, РЕШИЛИ ПОДСТЕГНУТЬ РУБЛЕМ**

**Кабмин РТ принял постановление, которые изменило правила игры на земельном рынке республики. Теперь предпринимателям, владеющим объектами недвижимости, придется выкупать у государства землю, на которой стоит их собственность. Если ранее коэффициент выкупа зависел от населенности местности, предусматривая 7 вариантов расчета, то сегодня таковых всего два – 10- либо 17-кратный размер ставки земельного налога. Эксперты, опрошенные газетой «БИЗНЕС Online», сходятся во мнении, что это сулит существенные затраты для будущих собственников, однако отмечают, что установление новых ставок – это системное решение, и оспаривать его не имеет смысла.**

**ЗНАЛ БЫ ВЫКУП…**

**Как стало известно «БИЗНЕС Online», в конце октября вступило в силу постановление** [кабмина РТ от 03.10.12 № 827](http://prav.tatarstan.ru/rus/docs/post/post1.htm?page=6&pub_id=138264) **«О продаже земельных участков,находящихся в собственности Республики Татарстан или государственная собственность на которые не разграничена, отчуждаемых собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений».**Данным постановлением фактически отменяется прежний порядок, действовавший с 2008 года и подразумевавший дифференцированный подход к цене земли при ее выкупе. А также новым постановлением оказались значительно увеличены расчетные ставки, привязанные к земельному налогу. Последнее становится особенно актуальным на фоне выросшей год назад кадастровой стоимости и, как следствие, земельного налога.

Напомним, что до вступления в действие Земельного кодекса РФ в 2001 году, осуществление приватизации государственного и муниципального имущества не предусматривало необходимости одновременной приватизации и земельного участка, расположенного под приватизируемыми объектами недвижимости. Затем, как уточнили корреспонденту **«БИЗНЕС Online» в компании «***Ди энд Эл Оценка***»,** *введение в действие Земельного кодекса РФ в 2001 году отменило право бессрочного пользования земельными участками и обязало их правообладателей в срок до 01.01.2004 г. переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды. Либо - приобрести участки в собственность.*

**Первоначально, в постановлении кабмина РТ** от 17.01.08 №18 , цена выкупа земли в Татарстане серьезно варьировалась в зависимости от плотности населения, не превышая 11-кратный размер ставки земельного налога для городов-миллионников, а за пределами границ населенных пунктов рассчитывалась в размере трехкратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

Новый документ, вступивший в силу 20 октября этого года, устанавливает только два варианта расчета, отталкиваясь от планки в 500 тысяч человек. При этом для городов с плотностью более полумиллиона жителей устанавливается 17-кратный размер ставки земельного налога (ранее – 8 и 11), а если на этой территории проживает менее 500 тысяч - даже если это деревня с десятью дворами – цена земли составит 10-кратную ставку местного земельного налога (ранее - от 3-х до 7 раз). При этом постановление №827 не регламентирует цену земельных участков **за пределами границ населенных пунктов. Для определения выкупной цены таких земель, как разъясняется на сайте Минземимущества РТ,** выкуп должен осуществляться по цене, равной кадастровой стоимости земельного участка **(п. 1.2. ст. 36 Земельного кодекса РФ – ред.)**.

Так или иначе, расценки государства на землю находятся в прямой корреляции с кадастровой стоимостью, которая с недавних пор стала еще одной непроходящей головной болью бизнеса.

**ЗАДРАННЫЙ КАДАСТР**

Напомним, что в России и, в частности, в Татарстане декабрем 2010 года завершилась кадастровая оценка земель, результаты которой применяются для целей налогообложения с 2011-го и вплоть до 2016 года. И хотя в соответствии с законодательством РФ переоценка кадастровой стоимости происходит не реже чем каждые пять лет, именно итоги последнего, посткризисного, исследования вызвали недовольство предпринимателей по всей стране.

Дело в том, что с 2011 года кадастровая стоимость земли, занимаемой бизнесом, выросла в разы. Во многих случаях она даже превысила рыночную. Соответственно, возрос и земельный налог. Вполне ожидаемо, что в наибольшей степени прочувствовали разницу коммерсанты в крупных городах, в том числе в Казани, где, в частности, одновременно были пересмотрены в сторону повышения и коэффициенты земельного налога. Так, например, по данным компании «Ди энд Эл Оценка», разница между кадастровой и рыночной стоимостью на окраинах Казани, в частности, в Кировском районе, где расположен завод «Оргсинтез», составила 7 раз, пропорционально увеличив и налоговую базу.

Попытки чиновников свести проблему к нежеланию предпринимателей доплачивать за землю с учетом текущих реалий рынка и развития территорий (например, что подорожавшие окраины города – [сегодня уже вовсе и не окраины](http://www.business-gazeta.ru/text/36056/) – прим. авт.) не выдержали критики собственников и арендаторов. Текущие экономические реалии, по логике бизнеса, отражает рыночная стоимость того или иного земельного участка, и кадастровая может от нее отличаться, но не в разы. В итоге суды оказались завалены сотнями исков от предпринимателей, узнавших, что они могут оспорить новую кадастровую стоимость в судебном порядке. В зависимости от участка, затраты истца на приведение в соответствие могут варьироваться от нескольких десятков до сотен тысяч рублей. Но зато его ждет существенная, по словам оценщиков, экономия на земельном налоге.

По мнению экспертов, такие сильные расхождения между «рынком» и «кадастром» в Татарстане возникли в результате того, что для исполнения соответствующего тендера привлекли специалистов из другого региона (а именно, компанию «ГКР» из Нижнего Новгорода – ред.), не знакомых с местной спецификой, а также несовершенства методики оценки. Но претензий к качеству оказания услуг госзаказчик (Управление Росреестра по РТ и минземиущества РТ – ред.) не предъявил, и результаты прошли экспертизу на федеральном уровне и вступили в силу.

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РОСТУ СТАВОК ИНИЦИИРОВАЛ МИНФИН**

В управлении земельных ресурсов минземимущества РТ в ответ за запрос «БИЗНЕС Online» сообщили, что «срок переоформления прав на земельные участки, находящиеся в собственности Республики Татарстан или собственность на которые не разграничена, в целях стимулирования и совершенствования земельных отношений неоднократно продлевался». Но предельная дата обозначена федеральным законом от 12.12.2011 №  427-ФЗ  - это 1 июля 2012 года.

Кроме того, в минземимуществе отметили, что предложения по изменению кратности ставки земельного налога при выкупе были разработаны и внесены министерством финансов Республики Татарстан.

«Дополнительно сообщаем, что ПКМ РТ регулирует вопросы определения цены выкупа земельных участков собственниками объектов недвижимости, расположенных на них. ПКМ РТ не регулирует вопрос расчета земельного налога», - уточнили в министерстве.

Напомним, что с 1 января 2012 года установлены новые ставки земельного налога на территории муниципального образования города Казани. Для большей части участков ставка повысилась на 10%. Кроме этого, изменился размер ставки земельного налога для органов государственной власти и управления, казенных, бюджетных и автономных учреждений - 0,22% (ранее – 0,2%). Для прочих земельных участков, например, тех, которые используются для предпринимательской деятельности, ставка налога составляет 1,5% кадастровой стоимости земли.

**«В ВЫИГРЫШЕ ОСТАЛИСЬ ТЕ, КТО ВСЕ ДЕЛАЕТ ВОВРЕМЯ»**

Газета «БИЗНЕС Online» опросила экспертов о произошедших изменениях правил игры на земельном рынке РТ.

**Лариса Желнова -** генеральный директор *ООО «Ди энд Эл Оценка»:*

- Несмотря на требование федерального закона, фактически не все пользователи земельных участков переоформили права на земельные участки. На сегодняшний день все еще достаточное количество предприятий, организаций и частных лиц владеют земельными участками на праве бессрочного пользования. Принятие постановления №827, на наш взгляд, является своеобразной мерой воздействия на недобросовестных пользователей, которые еще не привели в соответствие документы и не переоформили права на земельные участки. Те же пользователи, кто в назначенный срок должным образом переоформили право пользования на право аренды, могут выкупить свои участки по стоимости, равной 2,5% от величины кадастровой стоимости.

Конечно, в силу того, что утвержденные на сегодняшний день показатели удельной величины кадастровой стоимости не всегда отражают реальную рыночную стоимость земли, можно говорить, что семнадцатикратная величина земельного налога за земельный участок является внушительной суммой, однако даже в этом случае выкупная стоимость будет гораздо ниже рыночной. Более того, у пользователей земельных участков есть возможность дополнительного снижения выкупной цены посредством оспаривания величины кадастровой стоимости. В случае положительного решения величина кадастровой стоимости будет установлена равной рыночной стоимости, следовательно, и выкупная стоимость земельного участка снизится.

Подводя итог, можно сказать, что на сегодняшний день в выигрыше остались те, кто все делает вовремя.

**Фарида Усманова** - председатель правления ОАО «Йолдыз», член общественной палаты РТ:

- Принятие нового порядка расчета выкупной цены госземель, определяемого постановлением № 827, преследует целью подтолкнуть собственников имущества определить режим земли, на которой находятся их объекты – собственность или аренда. Расчет кратности ставок базируется на политике плавного повышения цены выкупа: это ещё не 100% кадастровой стоимости, но и уже не 2,5%, а средняя ставка – 25% в крупных городах и 15% в малых. По-видимому, эта ставка будет расти и далее, постепенно приближаясь к 100% стоимости.

Ваше издание правомерно ставит вопрос о том, насколько это может задеть интересы бизнеса, потому что действительно сегодня кадастровая стоимость (основа исчисления земельного налога) не соответствует рыночной стоимости земли. Кадастровая стоимость земли в Татарстане была оценена неправильно, поскольку эта оценка была осуществлена не местными кадастровыми инженерами, которые знают специфику территории, а иногородними организациями, причем в крайне сжатые сроки. Поэтому сегодня в той же Казани под промобъектами она в разы превышает рыночную. А, например, в Боровом Матюшино, где самая дорогая рыночная цена земли, кадастровая стоимость составляет 6 тысяч рублей за гектар земли, что в тысячу раз ниже реальной стоимости.

Бизнес, посчитав, что его права ущемлены, должен не опротестовывать данное постановалени, а иным образом защитить свои права, оспаривая кадастровую стоимость земли в судебном порядке. На рынок коммерческой недвижимости ситуация может повлиять таким образом, что некоторые объекты увеличат свою стоимость.

**Фарит Сафин -** генеральный директор ОАО «Ваш Быт»:

- Я знаком с этой проблематикой: мы периодически строим объекты, в том числе и на госземле, арендуем ее, затем выкупаем. Ранее был льготный период, когда действовали ставки в размере 2,5% кадастровой стоимости – это было поддержкой со стороны государства. То, что сегодня в Татарстане повысилась цена выкупа земли, особенно резко – для малых населенных пунктов до 500 тысяч человек, это явное ухудшение ситуации для предпринимателей. Учитывая, что наши чиновники постоянно пытаются какие-то дополнительные барьеры предпринимателям создать, забюрократизированность процедуры выкупа земли вполне ожидаема.

**Андрей Генсен**- директор центра земельных отношений ЗАО «Поволжский антикризисный институт»:

- Принятие данного постановления решает целый ряд задач, самая поверхностная из них – это  упрощение расчетов выкупной стоимости без снижения поступлений в бюджет. Излишняя дифференцированность по численности населения может вызывать серьезные затруднения, например, при миграции внутри региона или даже района. Кроме того, рассматривая порядок расчета земельного налога и, как следствие, стоимость выкупа, нельзя не заметить, что при расчете стоимость выкупа может регулироваться только за счет кадастровой стоимости и кратности ставок налога. Но регулирование за счет кадастровой стоимости на сегодняшний день не представляется возможным, так как этот фактор влияет, помимо стоимости выкупа, на ряд других показателей, таких как земельный налог, арендная плата. В то время как кратность налоговых ставок - это прямой инструмент, влияющий только на стоимость выкупа.

Старый порядок выкупа был возможен при реализации общих подходов к кадастровой оценке, не учитывающих индивидуальность каждого земельного участка. При системном изменении подходов к кадастровой оценке, направленном на приравнивание кадастровой стоимости к рыночной, выкупная стоимость уже будет отрегулирована реальной ценой участка, и дифференцированные ставки утратят значение. Это решение полностью соответствует общей политике, направленной на создание системы, позволяющей строить отношения между населением, в том числе представителями бизнеса, и государством на основе рыночных отношений.

Сегодня система создает ситуации, когда выкупная стоимость участков в Казани и, например, в развитых поселках Лаишевского, Верхнеуслонского районов может отличаться в десятки раз, хотя рыночная стоимость этих участков зачастую равна. Завтра она должна создать условия для определения объективной выкупной стоимости. Учитывая массовый ажиотаж в сфере кадастровой оценки, вызванный волной судебных исков о приравнивании кадастровой стоимости к рыночной, такие изменения могут произойти достаточно быстро.

В краткосрочном периоде это может вызвать недовольство отдельных собственников, так как изменения все-таки не происходят за один день. Но нужно понимать, что это системное изменение, направленное на нормализацию рынка и проведенное в рамках действующего законодательства - оспаривать его не имеет смысла. Какого-то значимого влияния на рынок коммерческой недвижимости это решение также оказать не может:  во-первых, потому что объем госземель не занимает столь существенную долю рынка, во-вторых, «подстраиваясь» под рынок, невозможно внести в него кардинальные изменения.

[**Наталья Сухорукова**](http://www.business-gazeta.ru/searchautor/72/), [**Арслан Минвалеев**](http://www.business-gazeta.ru/searchautor/15/)