

от 13 июля 2016 года № 1111

**Об обращении депутатов Законодательного собрания
Ленинградской области к Председателю Правительства
Российской Федерации Д.А. Медведеву по вопросу
об определении налоговой базы по земельному налогу,
исходя из рыночной стоимости земельного участка**

Законодательное собрание Ленинградской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемое обращение депутатов Законодательного собрания Ленинградской области к Председателю Правительства Российской Федерации Д.А. Медведеву по вопросу об определении налоговой базы по земельному налогу, исходя из рыночной стоимости земельного участка.

2. Направить настоящее постановление и указанное обращение Председателю Правительства Российской Федерации Д.А. Медведеву.

3. Обратиться к законодательным (представительным) органам государственной власти субъектов Российской Федерации с просьбой поддержать настоящее обращение.

4. Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Законодательного собрания

С. Бебенин

УТВЕРЖДЕНО
постановлением
Законодательного собрания
Ленинградской области
от 13 июля 2016 года № 1111

**Обращение
депутатов Законодательного собрания Ленинградской области
к Председателю Правительства Российской Федерации Д.А. Медведеву
по вопросу об определении налоговой базы по земельному налогу,
исходя из рыночной стоимости земельного участка**

Уважаемый Дмитрий Анатольевич!

Депутаты Законодательного собрания Ленинградской области крайне обеспокоены ситуацией в связи с многочисленными обращениями жителей Ленинградской области по вопросу завышенной кадастровой оценки земельных участков.

Данный вопрос связан с проблемами, возникающими при проведении массовой оценки земельных участков, проводимой оценщиками и не учитывающей индивидуальные особенности земельных участков, что приводит к необоснованному завышению кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость определяется, как публичный эквивалент реальной стоимости участка, то есть должна хотя бы примерно соответствовать рыночной стоимости земельного участка, однако это чаще всего не так. Кадастровая оценка земельных участков производится массово, без учета каких-либо индивидуальных особенностей земельного участка. В результате кадастровая стоимость отражает усредненные данные массовой оценки. В итоге цифры в большинстве случаев далеки от реальной стоимости земельного участка на рынке недвижимости. При этом кадастровая стоимость часто оказывается существенно выше рыночной: продать конкретный участок за сумму, равную его кадастровой стоимости, невозможно. Особенно остро проблема несоответствия кадастровой стоимости участка его рыночной цене встала в 2013 году, когда была установлена новая кадастровая стоимость участков, которая оказалась еще выше прежней. Этот факт был встречен сильным неодобрением со стороны как частных землевладельцев, так и бизнес-структур, так как возросли суммы начисления земельного налога, а также стоимость аренды земель, находящихся в государственной собственности.

Решение указанной проблемы на сегодняшний день осуществляется в соответствии с пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым в случаях определения рыночной

стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Привести кадастровую стоимость участка к соответствию с рыночной можно, обратившись в комиссию по разрешению споров при территориальном управлении Росреестра или в суд. В качестве главного аргумента могут быть представлены результаты кадастровой оценки, выполненной независимым экспертом. Однако продуктивнее всего сразу обратиться с иском в суд. Это обусловлено двумя причинами.

Первая причина – при наличии у истца объективных оснований для пересмотра кадастровой стоимости в виде, например, результатов независимой экспертной оценки суд с большей вероятностью примет именно его сторону. Отношение комиссии по разрешению споров при территориальном управлении Росреестра в большинстве случаев не такое лояльное к землевладельцу.

Вторая причина заключается в том, что владельцы земельных участков узнают о возросшей кадастровой стоимости только с получением уведомления о начислении налога, а к этому моменту время, отведенное на обжалование кадастровой оценки в комиссии Росреестра, проходит.

Однако для многих граждан обращение в суд является трудоемким и затратным процессом. В силу того, что завышение кадастровой стоимости земельного участка приобрело массовый характер, представляется целесообразным предложить иное решение данной проблемы: если кадастровая стоимость выше рыночной стоимости, вместо трудоемкого и затратного процесса по обращению в комиссию по разрешению споров при территориальном управлении Росреестра или в суд предлагается предоставить гражданам возможность обращаться в налоговый орган с заявлением об исчислении земельного налога, исходя из рыночной стоимости земельного участка.

На основании изложенного и для обеспечения защиты прав налогоплательщиков, сведения к минимуму конфликтных ситуаций, для упрощения процедуры определения кадастровой стоимости земельного участка Законодательное собрание Ленинградской области просит Вас принять решение о разработке соответствующего законопроекта о внесении изменений в Налоговый кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".