

УДК 711.14

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ СПОСОБЫ УМЕНЬШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

Шаманович О.Р., старший преподаватель

Дугинова А.П. ассистент

Кузбасский технический университет имени Т.Ф. Горбачева  
г. Кемерово

В настоящее время вопрос выплат земельных платежей стоит особо остро перед всеми участниками земельных отношений. С одной стороны, для органов государственной и муниципальной власти, земельные платежи – это способ пополнения бюджета, и чем больше будет размер платежа, тем это лучше для бюджета.

Земельный налог является одним из основных источников доходов в местный бюджет. Так, например, по сведениям Федеральной налоговой службы в Кемеровской области объем поступлений в бюджет от земельного налога в 2013 году составил 16,7% (3,4 млрд. руб.) [7], Пермском крае – 21,2% [4], Ростовской области – 30% [2].

Но уже сейчас во многих регионах подсчитывают ущерб от снижения кадастровой стоимости. Так, во Владимирской области в 2014 году сборы, идущие в бюджет от налога на землю, сократились на 20% из-за снижения кадастровой стоимости на целый ряд земельных участков. В «живых деньгах» потери бюджета составили примерно 400 млн. рублей [9]. В Удмуртской республике в 2015 году доходы от налогообложения земель снизились и составили 2 млрд. 711 млн. рублей, что составляет 89,6% от уровня прошлого года [6].

Однако с другой стороны, для собственников, владельцев и пользователей земельных участков земельные платежи – это статья расходов, которую хотелось бы максимально сократить. Слишком высокий размер земельных платежей заставляет задуматься, стоит ли приобретать земельные участки, либо найти тот вид деятельности, при котором сопутствующие затраты будут не столь велики.

Правовой механизм определения размера земельных платежей построен таким образом, что размер большинства из них напрямую зависит от размера кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость земельного участка – это определенная расчетная величина, устанавливаемая в результате государственной оценки земли с учетом ее местонахождения и классификации по целевому назначению. Кадастровая стоимость участка применяется при расчете земельного налога, арендной платы, платы за пользование земельным участком, выкупной стоимости земельного участка в случае его выкупа из государственной или муниципальной собственности, при продаже земельных участ-

ков из государственной или муниципальной собственности собственникам находящихся на этих участках зданий, строений и сооружений [3].

Многие собственники не согласны с результатами кадастровой оценки, считая их сильно завышенными. И небезосновательно. Ведь при этом, как правило, используются методы массовой оценки, не учитывающие индивидуальных особенностей конкретного объекта. Однако результаты кадастровой оценки можно оспорить [8]. Согласно данным, размещенным на сайтах региональных управлений Росреестра, основанием для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в большинстве случаев является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости [1]. Однако не во всех случаях это целесообразно. Как быть, если размер рыночной стоимости не значительно отличается либо равен размеру кадастровой?

В связи с глобальными изменениями земельного законодательства в 2015 году, при предоставлении земельных участков образуемых из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, выпал такой важный этап, как обоснование размера земельного участка. Ранее этот этап предшествовал подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

В настоящее время, подготовка и утверждение схемы расположения земельного участка обеспечивается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченным на распоряжение земельными участками в целях его образования для предоставления земельного участка, то есть на первоначальном этапе формирования.

Обоснование размера земельного участка для строительства выполнялось на основании утвержденных норм отвода земель для конкретных видов деятельности, правил землепользования и застройки в городе Кемерово с учетом объемно-пространственных параметров градостроительного объекта, потребностей инженерного обеспечения и обеспечения местами для постоянного и временного хранения автомобилей [5].

Отсутствие обоснования размера привело к предоставлению земельных участков, площадь которых меньше или превышает нормативный размер для того или иного вида деятельности.

В том случае, если размер земельного участка менее необходимого, застройщик уже после постановки участка на государственный кадастровый учет и регистрации права собственности либо заключения договора аренды может столкнуться с ситуацией, когда осуществить строительство задуманного объекта на данном земельном участке не представляется возможным.

Но если площадь земельного участка больше нормативно-необходимой для строительства объекта, такой проблемы не возникает. Объект будет благополучно возведен, а собственник либо арендатор будет осуществлять земельные платежи, не подозревая, что платит за землю, необходимости в которой у него нет.

Рассмотрим ситуацию на конкретном примере. Земельный участок с кадастровым номером 42:21:0102001:69 был предоставлен в г. Белово под

размещение автозаправочного комплекса. Площадь земельного участка составила 11 162 кв.м. На земельном участке был построен автозаправочный комплекс на 3 топливно-раздаточные колонки.

Кадастровая стоимость земельного участка оценена в 21 819 254,36 рубля. Соответственно размер земельного налога в год для собственника – юридического лица, составляет 327 289 рублей.

Определение нормативного размера данного земельного участка возможно двумя способами:

1. В соответствии с п. 11.27 «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» нормируются размеры земельных участков АЗС. Расчет нормативного размера земельного участка приведен в таблице 1.

Таблица 1

| Функциональное назначение объекта | Расчетная единица | Нормативная площадь земельного участка на расчетную единицу, кв.м | Проектная мощность объекта | Нормативная площадь земельного участка, кв.м |
|-----------------------------------|-------------------|---|----------------------------|--|
| АЗС                               | 2 ТРК<br>5 ТРК    | 1000<br>2000  | 3 ТРК                      | 1 333  |

2. В соответствии с постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 14.10.2009 № 406 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Кемеровской области» нормируются размеры земельных участков АЗС. Расчет нормативного размера земельного участка приведен в таблице 2.

Таблица 2

| Функциональное назначение объекта   | Расчетная единица | Нормативная площадь земельного участка на расчетную единицу, кв.м | Проектная мощность объекта | Нормативная площадь земельного участка, кв.м |
|---|-------------------|---|----------------------------|--|
| АЗС (здание с помещением для оператора, торговым павильоном, туалетом, раздаточными колонками, внутренние проезды, площадка, стоянка, подземные резервуары) | 1 АЗС             | 4 000   | 1 АЗС                      | 4 000  |

Обобщая полученные данные, можно сделать вывод, что нормативный размер земельного участка под размещение автозаправочного комплекса на 3 топливно-раздаточные колонки составляет от 1 333 кв.м до 4 000 кв.м.

Следующим этапом необходимо определить, возможно ли использование существующего автозаправочного комплекса на земельном участке площадью от 1 333 кв.м до 4 000 кв.м. Для этого подготавливается схема планировочной организации земельного участка (рис.1).

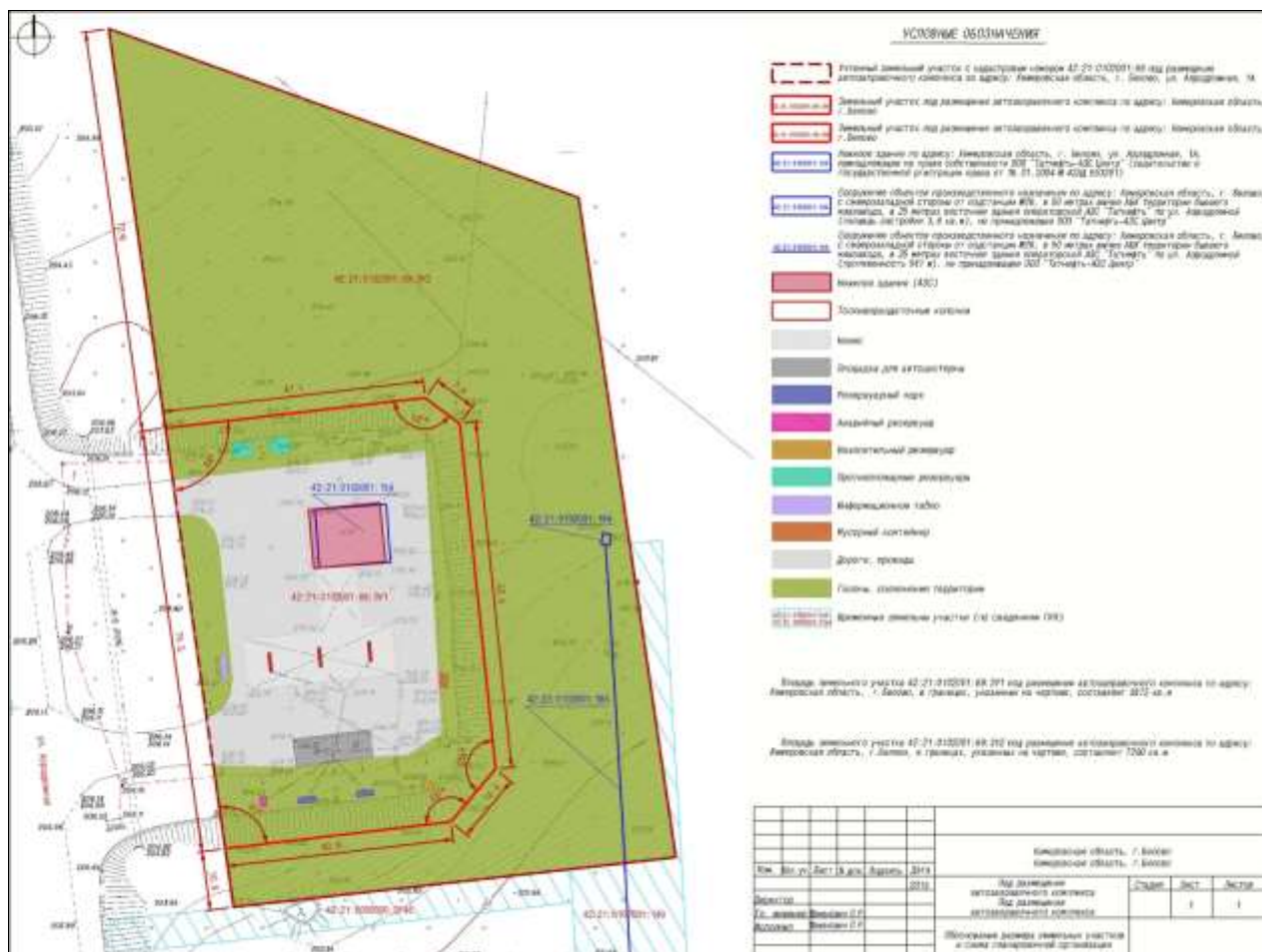


Рисунок 1. Схема планировочной организации земельного участка

С учетом планировочной организации, можно сделать вывод, что для использования земельного участка под существующий автозаправочный комплекс достаточно 3872 кв.м, что соответствует нормативному размеру.

Схема планировочной организации может быть использована для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории для раздела исходного земельного участка. После утверждения схемы расположения должен быть подготовлен межевой план на раздел, осуществлен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права на вновь образуемые земельные участки.

На усмотрение собственника, земельный участок, не занятый АЗС может быть передан в аренду, продан или право на него может быть прекращено в соответствии с установленными законодательством требованиями.

Кадастровая стоимость земельного участка площадью 3872 кв.м, занятого автозаправочным комплексом составит 7 568 908,16 рублей. Земельный налог – 113 534 рубля в год, что почти в 3 раза меньше земельного налога на исходный земельный участок.

Подводя итог, можно сделать вывод, что градостроительные способы уменьшения земельных платежей являются очень эффективными как в сочетании со снижением кадастровой стоимости и принятием ее в размере рыночной, так и в тех случаях, когда такое снижение не является целесообразным.

### Список литературы:

1. Гинзбург Ю.В., Матвеева О.Е., Ялбулганов А.А. Налог на имущество физических лиц: постатейный научно-практический комментарий главы 32 НК РФ / под ред. А.А. Ялбулганова // СПС КонсультантПлюс, 2015.
2. Дементьева Ю. Обойтись без потерь. На Дону пересмотрели кадастровую стоимость земли. URL: <http://fedpress.ru/news/bild/reviews/1418218701-oboitis-bez-poter-na-donu-peresmotreli-kadastrovuuyu-stoimost-zemli> (дата обращения: 29.03.2016).
3. Как оспорить кадастровую стоимость земельного участка? // "Электронный журнал "Азбука права", 2016.
4. Отдел новостей ИА "Клерк.Ру". В Пермском крае налоговые поступления за 2014 год составили 227,3 млрд. рублей. URL: <http://www.klerk.ru/inspection/409781/> (дата обращения: 30.03.2016).
5. Постановление администрации г. Кемерово от 28.06.2010 № 63 «О порядке определения градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах для утверждения и выдачи схем расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории для строительства объектов капитального строительства» // СПС КонсультантПлюс, 2016.
6. Стерхова Ю. Переоценка кадастровой стоимости обернется потерями для бюджета Удмуртии. URL: <http://izhlife.ru/policy/60158-pereocenka-kadaastrovoy-stoimosti-obernetsya-poteryami-dlya-byudzheta-udmurtii.html> (дата обращения: 30.03.2016).
7. Структура поступлений налогов и сборов в консолидированный бюджет на территории Кемеровской области за 2013 года. URL: [https://www.nalog.ru/rn42/news/activities\\_fts/4511880/](https://www.nalog.ru/rn42/news/activities_fts/4511880/) (дата обращения: 27.03.2016).
8. Суховская М.Г. Оспариваем кадастровую стоимость земли и недвижимости: досудебный этап // Главная книга. 2015. № 22. С. 18 - 22.
9. Хромова А. Заниженный кадастр даром не пройдет. URL: [http://zebra-tv.ru/novosti/vlast/zanizhenyy-kadastr-darom-ne-proydet/?sphrase\\_id=7335621](http://zebra-tv.ru/novosti/vlast/zanizhenyy-kadastr-darom-ne-proydet/?sphrase_id=7335621) (дата обращения: 30.03.2016).