



# Преимущественный выкуп земельного участка: в чем подвох

Карпова Марина Ивановна,  
советник общественного омбудсмена по  
кадастрам и земельно-имущественным  
отношениям Уполномоченного при Президенте  
РФ по правам предпринимателей



## Порядок определения цены

ЗК РФ, ст. 36 устанавливает исключительное право на приватизацию земельных участков собственников зданий, строений, сооружений.

Порядок определения цены земельных участков и их оплаты устанавливается в отношении земельных участков, находящихся:

- 1) в федеральной собственности - уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти;
- 2) в собственности субъектов РФ, или государственная собственность на которые не разграничена - органами государственной власти субъектов РФ;
- 3) в муниципальной собственности - органами местного самоуправления.

Цена **не может превышать кадастровую стоимость** земельных участков. До установления порядка определения цены земельного участка эта цена устанавливается **в размере его кадастровой стоимости**.

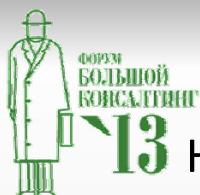


Ранее существовали **2 варианта определения** цены выкупа (Федеральный закон №137-ФЗ, ст. 2): в первом случае – **в процентном** соотношении от кадастровой стоимости; во втором случае – **кратно ставке** земельного налога. Порядок действовал на всей территории Российской Федерации и **обеспечивал единые подходы** к определению выкупной цены.

Анализ регионального законодательства (выборка включает произвольные 10 регионов) показывает **отсутствие единых подходов** к порядку определения выкупной цены.

Так, в части субъектов РФ, например, в **Вологодской, Кемеровской, Липецкой, Калужской областях** цена определяется как выраженная в рублях процентная доля КС земельных участков.

В некоторых субъектах РФ, например, в **Смоленской, Амурской областях** применяются оба варианта: как в % от кадастровой стоимости, так и **кратно ставке** земельного налога.

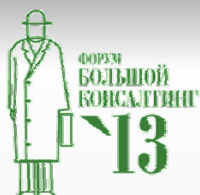


Некоторые субъекты РФ решили принимать цену равной КС (Рязанская область), другие предложили свои собственные формулы для расчета цены - Тульская, Нижегородская области, Пермский край.

При этом, если нижегородцы считают по формулам:  $Ц_{зу} = П_{зу} \times УПКС \times К_{кс}$ ,  
 $Ц_{зу} = П_{зу} \times УПКС \times С_{зн} \times К_{кр}$  (от УПКС и Ставки земельного налога),  
то в Тульской области расчет идет от КС конкретного земельного участка и ставки земельного налога:  $Ц = К \times КС \times НС / 100$

Такое многообразие подходов внушает некоторое опасение, не будут ли таким образом спровоцированы многочисленные судебные разбирательства.

Очевидно, что регионам крайне важно сохранить запланированные бюджетные доходы, поэтому практикуются различные способы легального «противодействия» значительному снижению бюджетов за счет снижения кадастровых стоимостей.



## От какой стоимости считать?

Введение нового порядка выкупа совпало с ростом оспаривания кадастровой стоимости как в судебном, так и досудебном порядке в соответствии с положениями ст. 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ». Есть регионы, которые включили особые условия о том, что «в случае установления КС земельного участка в судебном порядке, цена земельного участка устанавливается в размере стоимости, определенной судом» (Кемеровская область, п.2 ст. 1 Закона).

Интересно, что вариант досудебного оспаривания КС в комиссиях не упоминается, хотя закон был принят в январе 2013 года.

Много проблем и возникает вследствие **недостаточной урегулированности выкупных процедур** в том случае, если кадастровая стоимость изменилась в результате оспаривания.

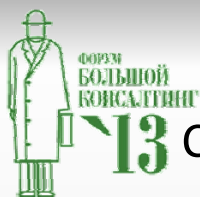


Одним из главных вопросов для предпринимательского сообщества стал вопрос, какую КС следует применять, если она была изменена в результате оспаривания, в том случае, если в расчете применяется ставка земельного налога.

Казалось бы статья 24.20 содержит четкое указание: сведения о КС используются для целей, предусмотренных законодательством РФ, с момента их внесения в ГКН.

Но Минфин России считает, что «если изменения в части установления КС земельного участка, равной РС, внесены в ГКН в течение налогового периода на основании решения суда или комиссии по рассмотрению споров..., то указанная КС применяется в целях определения налоговой базы по земельному налогу по состоянию на 1 января года, следующего за налоговым периодом, в котором были внесены такие изменения в кадастр».

Письмо Минфина России от 16 июля 2013 года №03-05-04-02/27809

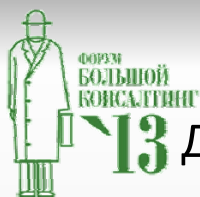


Ссылаясь на эту позицию, региональные власти отказали предпринимателю в выкупе земельного участка до определения ставок земельного налога на следующий налоговый период.

Следует отметить, письмо Минфина распространяется и на ситуации, связанные с исчислением земельного налога при изменении КС в результате перевода земель из одной категории в другую или изменения ВРИ.

Последний случай рассматривался Президиумом ВАС РФ (**Постановление от 06.11.2012 г №7701/12**) по заявлению ОАО «Омский завод металлоконструкций». Президиум не согласился с доводами о необходимости доначисления налога и указал, что расчет КС по новому ВРИ производится на основании УПКС для нового ВРИ, установленного на ту же дату, что и старый, т.е. может применяться для текущего налогового периода.

Но в случае с оспариванием (пересмотром) КС даты не совпадают.



Для рассмотрения спорной ситуации необходимо учесть **Постановление КС РФ от 02.07.2013 №17-П** (в связи с жалобой ОАО «Омскшина», касающейся действия во времени НПА, связанных с КС и земельным налогом). Постановление содержит следующие важные моменты:

1. Правовое регулирование земельного налога носит комплексный характер и обеспечивается актами как налогового, так и земельного законодательства, которое используется для целей налогообложения.
2. Для целей, не связанных с налогообложением и сборами, указанные нормативные правовые акты ...действуют во времени в общем порядке.

**Вывод:** Поскольку определение выкупной цены - цель не связанная с налогообложением, правовое регулирование этого вопроса не должно основываться на налоговом законодательстве, а на нормах гражданского законодательства, и **установленная при оспаривании КС должна применяться для целей преимущественного выкупа с момента внесения в ГКН.**

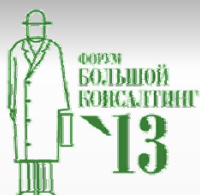




Кроме того, с экономической точки зрения, **ставка земельного налога** **суть тот же процент от КС**, которая является налогооблагаемой базой (ст. 396 НК РФ). То есть, в тех формулах, которые приводятся в Законах, показатель **Сзн** может быть заменен на процент от КС. Тогда связь с земельным налогом становится совсем слабой для того, чтобы служить основанием для отказа в преимущественном выкупе по новой КС.

Необходимо отметить и тот факт, что существующее положение - двойной подход к порядку выкупа может нарушать права собственников Объектов недвижимого имущества и создавать неравные условия в связи с разными датами применения новой КС.

На сегодняшний день судебная практика по данному вопросу не сформирована. В законах субъектов РФ имеются различные подходы и по другим важным вопросам, например, некоторые регионы предусматривают рассрочку, другие нет. Разные и сроки оплаты.



## Предложения

1. Формировать судебную практику по вопросам преимущественного выкупа для получения правовой позиции ВАС РФ.
2. В целях совершенствования правового регулирования вопросов преимущественного выкупа разработать с привлечением бизнес-сообщества специальные, уточняющие правила для утверждения их на федеральном уровне.

Спасибо за внимание!