

**Тейхреб Я. В.**

Барнаульский юридический институт МВД России.  
Научный руководитель – А.А. Чесноков, к.ю.н., доц.

## НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В Г. БАРНАУЛЕ

Земля в течении многих лет была исключена из гражданского оборота, и советское земельное законодательство не допускало возможности совершения сделок с землей. Право на землю преимущественно возникало из органов государственной власти. Совершение сделок с землей было прямо запрещено и квалифицировалось как уголовно наказуемое деяние.

Возможность совершения сделок с земельными участками появилась в связи с разгосударствлением собственности на землю, введением аренды земли, признанием права частной собственности. В дальнейшем сформировалась отрасль земельного права.

Нужно отметить, что земельное право является одной из самых разрозненных и противоречивых отраслей.

Один из ярких примеров, это положения статьи 22 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), согласно которым арендатор имеет больше прав, чем собственник. Если существенно ухудшается состояние участка сельскохозяйственного назначения, то у собственника он может быть изъят в любой момент, а у арендатора – только по окончании сельскохозяйственного сезона.

Долгое время (до 2009 года) была интересная практика – брался в аренду участок, быстро что-нибудь на нем строилось потом, согласно статьи 222 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), на самовольную постройку регистрировалось право собственности, а затем – как собственник недвижимости, субъект по незначительной стоимости, практически принудительно, выкупал участок у муниципалитета.

Таких случаев в Барнауле было огромное количество, пока не был принят ряд нормативных документов, которые перечеркнули подобную практику, запретив регистрировать права на подобную недвижимость.

А замечательный пункт 3 статьи 5 ЗК РФ, содержащий бессодержательную формулировку «собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков».

Или вопрос земли под многоквартирными домами. Судебная практика сложилась так, что только первому гражданину предоставляют квартиру в собственность, даже если она была в аренде у застройщика. Далее же она автоматически переходит в общую собственность жителей в силу прямого указания закона. Только регистраторы «Росреестра» почему-то этого не знали и потребовалось рассмотрение более 10 заявлений в Арбитражном суде и нескольких десятков в судах общей юрисдикции, чтобы наконец-то практика установилась.

Таких проблем великое множество и часто приходится их разрешать в

суде.

Но мне бы хотелось обратить внимание на наиболее злободневные вещи, вызванные реформой земельных отношений, в частности, связанных с реализацией фискальной функции государства, а именно по поводу земельного налога на земельные участки, находящиеся на землях поселений.

Земельный налог относится к местным налогам, т.е. собранные средства идут муниципалитетам. Налоговая ставка доходит до 0,3% на земельные участки сельскохозяйственного назначения, занятых жилищным фондом, дачное, личное подсобное хозяйство. 1,5% относится к остальным. В городе Барнауле приняты максимальные ставки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 390 Налогового кодекса РФ (далее – НК РФ), налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

В свое время кадастровая стоимость по всей России была значительно занижена, поэтому в 2010 году провели реформу – по всей России переоценена кадастровая стоимость.

На основании ряда документов было принято Постановление Администрации Алтайского края от 28.12.2009 N 546 (ред. от 26.05.2011) «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Алтайского края».

Вместе с тем, в данном постановлении «перестарались» и мало того, что налоговая база по ряду участков возросла практически в 50 раз, она еще и превысила рыночную стоимость местами в 10 – 20 раз.

Естественно это никому не понравилось, поэтому граждане пошли в суд. Тем более что это единственный способ обжаловать кадастровую стоимость.

Примером служит Дело Арбитражного суда Алтайского края № А03-8192/2012, индивидуальный предприниматель Сушенцев обратился в Арбитражный суд с иском к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Алтайскому краю о признании с 01.01.2010 г. кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 22:63:020426:12, площадью 3 381 кв.м., расположенного по адресу: г. Барнаул, ул. Маяковского, д.18И, равной его рыночной стоимости в размере 1 618 382 руб. и обязать ответчика внести изменения в данные государственного кадастра недвижимости путем указания кадастровой стоимости указанного земельного участка равной его рыночной стоимости.

В обоснование исковых требований истец ссылаясь на то, что кадастровая стоимость спорного земельного участка значительно (почти в 5 раз) превышает его рыночную стоимость, которая согласно оценке, проведенной оценщиком по состоянию на 01.01.2010 составляла 1 618 382 руб.

При этом суд указал, что в силу пункта 3 статьи 3 НК РФ, налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными.

При этом права предпринимателя, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости

спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

Пункт 3 статьи 66 ЗК РФ предусматривает, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В результате иск был удовлетворен полностью и кадастровая стоимость уменьшена в 5 раз.

Мы подсчитали, и оказалось, что в Барнауле уже 7 подобных исков Арбитражным судом удовлетворены, еще более 20 находятся в производстве.

Сразу оговоримся, что иски стали удовлетворять лишь полтора года назад, когда была принята правовая позиция, изложенная в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28 июня 2011 года № 913/11, согласно которой права лица, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка, его рыночной стоимости, подлежат защите посредством изменения кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость. Такое требование не связано с оспариванием действий органа кадастрового учета и подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком, в том числе и в отношении доказывания действительной рыночной стоимости земельного участка.

Другой категорией подобных споров является оспаривание кадастровой стоимости земельных участков арендаторами, так как размер арендной платы также зависит от кадастровой стоимости, если арендатор – публичный субъект, или нужно выкупить арендуемый участок. Так, в деле № А03-10285/2012 решением Арбитражного суда Алтайского края от 12 ноября 2012 года подобный иск был удовлетворен.

В судах общей юрисдикции подобных дел уже по Алтайскому краю превысило 50, но там практика не столь единообразна.

Причем их так мало потому, что граждане не знают реальной рыночной стоимости этих участков и возможности их обжалования. Иное вызвало бы вал заявлений и перегрузило суды.

Поэтому мы предлагаем:

1. Закрепить административный порядок пересмотра кадастровой стоимости, при наличии рыночной оценки.
2. Органам местного самоуправления информировать граждан и организации о возможности пересмотра кадастровой стоимости.
3. Ввести в «Росреестре» палату по административным спорам.
4. Определить порядок уплаты земельного налога собственниками квартир многоквартирного дома, если не все квартиры приобретены.
5. Переработать и опубликовать на сайте г. Барнаула кадастровую карту с обозначением кадастровой стоимости всех земельных участков.

Только в этом случае мы сможем существенно упрочить режим законности, защитить права граждан и организаций, что благоприятно повлияет

на инвестиционный климат и экономическое развитие г. Барнаула.

### Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. от 06.12.2011 N 405-ФЗ)
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.11.2001 N 136-ФЗ (в ред. от 28.07.2012 N 133-ФЗ)
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (в ред. от 02.10.2012 N 162-ФЗ)
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 N 945 «О государственной кадастровой оценке земель»
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 N 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель»
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума Высшего Арбитражного суда РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»
7. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 09.12.2010 N 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»
8. Постановление Администрации Алтайского края от 28.12.2009 N 546 (ред. от 26.05.2011) «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Алтайского края»
9. Дело Арбитражного суда Алтайского края № А03-8192/2012
10. Дело Арбитражного суда Алтайского края № А03-10285/2012
11. Купля-продажа земельных участков : учебное пособие / А.С. Селиванов, Ю.П. Шубин. - Барнаул : Барнаульский юридический институт МВД России, 2011