

ПЕРЕОЦЕНКА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ В ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ДО и ПОСЛЕ



В Псковской области

564

садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан



Из них:

484 – садоводческие

20 – огороднические

60 – дачные



Общая площадь

7,8 тыс. га



г. Псков и Псковский район – около **112** объединений – **20%**

г. Великие Луки и Великолуцкий район – около **186** объединений – **33%**

По официальным данным
в нашей стране
более 80%

овощей, **фруктов**, **ягод** и **картофеля**



**выращивается в
садоводческих,
огороднических
товариществах и
личных подсобных
хозяйствах**

Участки под садовые товарищества нарезали исключительно на землях, непригодных для ведения сельского хозяйства.

За годы **тяжелого** ручного труда садоводы превратили свалки, пустыри, овраги **в цветущие сады с рукотворным черноземом.** Причем чем лучше они работали, тем выше оказалась потом кадастровая стоимость земли, а следовательно, налог, который они должны платить.



Переоценка земель

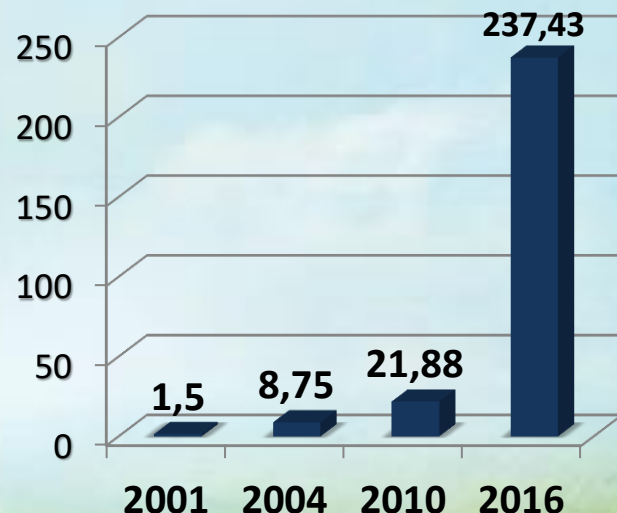
- **Постановление №350 от 27.10.2016** (земли особо охраняемых территорий и объектов)
- **Постановление №351 от 27.10.2016** (земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения)
- **Постановление №352 от 27.10.2016** (земли лесного фонда)
- **Постановление №376 от 22.11.2016** (земли сельскохозяйственного назначения)
- **Постановление №377 от 22.11.2016** (земли населенных пунктов)

Результат

- Кадастровая стоимость садовых участков повысилась в среднем в 25 раз:
 - от 10 до 50 раз
по сравнению с предыдущей оценкой
 - новая кадастровая стоимость в большинстве случаев в 10-20 раз выше рыночной.

История переоценок на примере СНТ «Ветеран»

Год	Результаты
2001	1 руб. 50 коп. за 1 кв. м.
2004	8 руб. 75 коп. за 1 кв. м.
2010	21 руб. 88 коп. за 1 кв. м.
2016	237 руб. 43 коп. за 1 кв. м.



Земельный налог за земли общего пользования СНТ «Ветеран» за 10 лет с 2001 по 2010 гг. вырос с 624 рублей до 27300 рублей или в 44 раза.

После переоценки земель в 2016 году земельный налог увеличился еще почти в 11 раз в сравнении с 2010 годом.

За весь период налог вырос в 475 раз!!!

Результаты переоценки земель сельскохозяйственного назначения

ДО

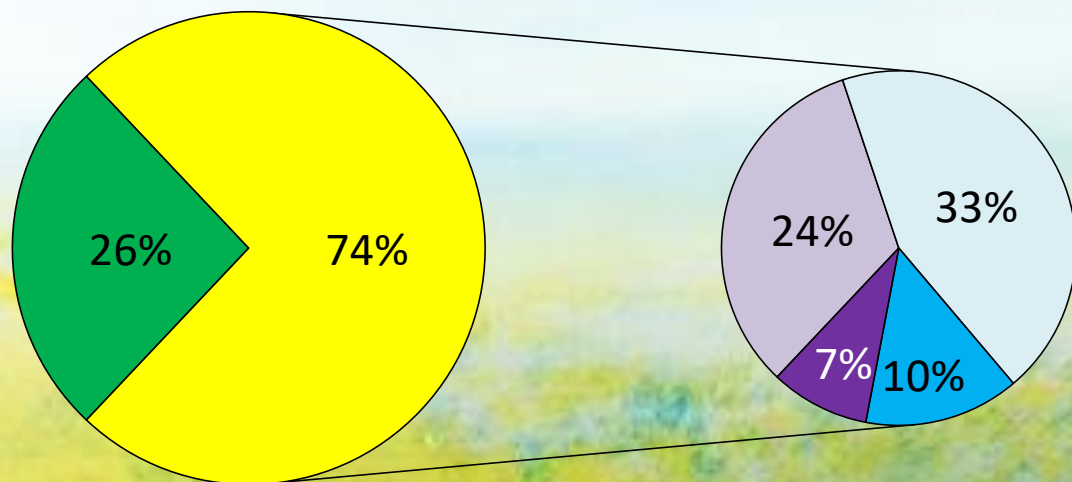
- Средний УПКС – общий (руб./кв.м.)
 - **10 руб. 92 коп.**
- Средний УПКС для садоводств (руб./кв.м.)
 - **16 руб. 98 коп.**
- Стоимость одной сотки земли в садоводстве (руб.)
 - **1 698 руб.**

ПОСЛЕ

- Средний УПКС – общий (руб./кв.м.)
 - **143 руб. 73 коп.**
- Средний УПКС для садоводств (руб./кв.м.)
 - **222 руб. 85 коп.**
- Стоимость одной сотки земли в садоводстве (руб.)
 - **22 285 руб.**

Результаты переоценки земель сельскохозяйственного назначения

Всего 82 772 объекта



■ КС уменьшилась

■ КС увеличилась до 10 раз

□ КС увеличилась от 10 до 20 раз

■ КС увеличилась от 20 до 100 раз

■ КС увеличилась более чем в 100 раз

Результаты переоценки земель населенных пунктов

ДО

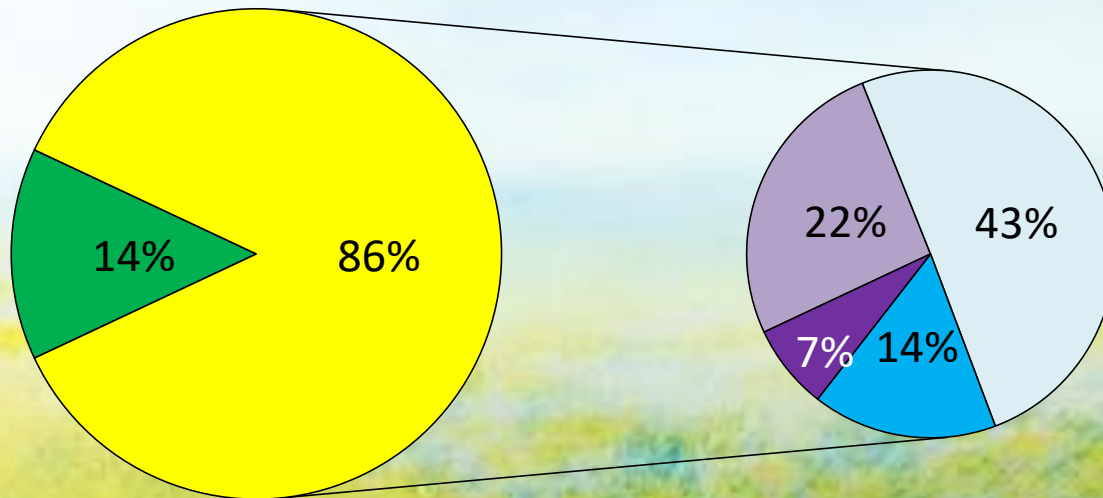
- Средний УПКС – общий (руб./кв.м.)
 - **140 руб. 10 коп.**
- Средний УПКС для садоводств (руб./кв.м.)
 - **74 руб. 99 коп.**
- Стоимость одной сотки земли в садоводстве (руб.)
 - **7 499руб.**

ПОСЛЕ

- Средний УПКС – общий (руб./кв.м.)
 - **247 руб. 14 коп.**
- Средний УПКС для садоводств (руб./кв.м.)
 - **243 руб. 26 коп.**
- Стоимость одной сотки земли в садоводстве (руб.)
 - **24 326 руб.**

Результаты переоценки земель населенных пунктов

Всего 387 252 объекта



■ КС уменьшилась

■ КС увеличилась до 2 раз

□ КС увеличилась от 2 до 5 раз

■ КС увеличилась от 5 до 10 раз

■ КС увеличилась более чем в 10 раз

Результаты переоценки земель промышленности

ДО

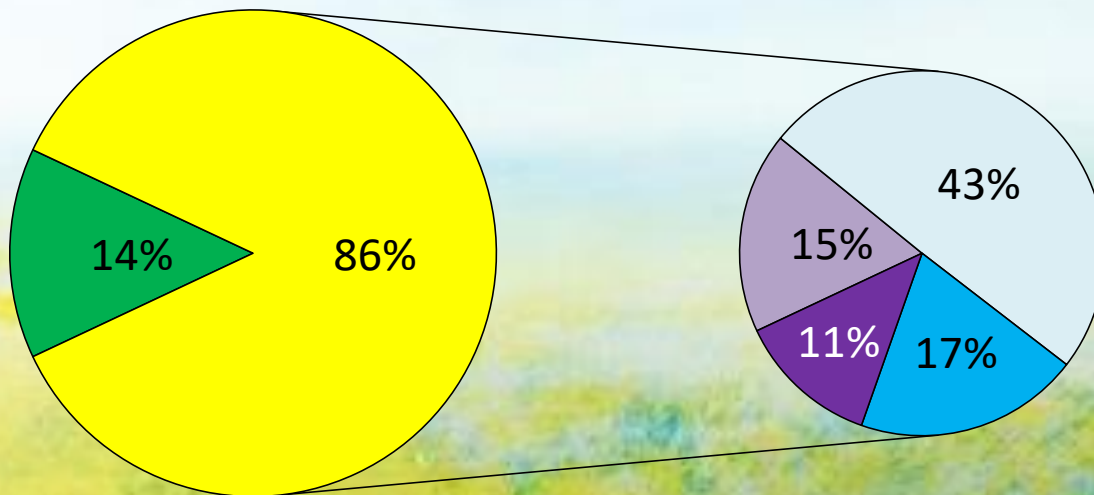
- Средний УПКС – общий
(руб./кв.м.)
 - **68 руб. 14 коп.**

ПОСЛЕ

- Средний УПКС – общий
(руб./кв.м.)
 - **181 руб. 18 коп.**

Результаты переоценки земель промышленности

Всего 3 777 объектов



- КС уменьшилась
- КС увеличилась от 1 до 10 раз
- КС увеличилась от 10 до 100 раз
- КС увеличилась от 100 до 200 раз
- КС увеличилась более чем в 200 раз

А что другие регионы?

Новгородская
область
2013 г.

Увеличение
в 2,3 раза

63,7
руб./кв.м.

Иркутская
область
2016 г.

Увеличение
в 2,4 раза

151,06
руб./кв.м.

Ярославская
область
2015 г.

Увеличение
в 1,1 р.

58,15
руб./кв.м.

В Псковской области:

564 садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан, из них 244 стоят на учете в налоговой инспекции



Вовлечено более 140 тыс. чел. (22% населения)



Более 80% - пенсионеры



Значение коллективного садоводства

Для гражданина

Поддержка семьи продуктами в кризис

Активный семейный отдых, досуг преимущественно в весенне-летние месяцы

Детский летний отдых, трудовое воспитание

Поддержание здоровья, продление жизни пожилых людей

Для властей

Создание условий для ведения жителями региона здорового образа жизни

Развитие сельского хозяйства и территорий

Обработанные земли

Поступление налогов в бюджет

Результаты оценки на примере СНТ «Калиновщина»

- Площадь – 340,4 га
- Количество участков – 1 853 шт.
- Количество действующих участков – 189 шт.
- Количество муниципальных участков (отказных) – 83 шт.
- Величина членского взноса – 1 600 руб.
- Бюджет СНТ – 290 000 руб.

Результаты оценки на примере СНТ «Калиновщина»

Показатель	До	После
УПКС, руб./кв.м.	15,34	178,66
КС земель общего пользования, руб.	52 224 661,84	608 243 682,16
Налог за земли общего пользования, руб.	93 326	1 086 937,62
КС одного участка (15 соток), руб.	23 010	267 990
Налог собственника за свой земельный участок, руб.	69	804 – 0,3% 536 – 0,2%

Значение показателей после переоценки увеличилось в **11,6 раза**.

В худшем случае для члена СНТ «Калиновщина» наличие участка обойдется в **8155 руб.** в год.

Результаты оценки на примере СНТ «Дружба»

- Площадь – 84,4 га
- Количество участков – 922 шт.
- Количество действующих участков – 377 шт.
- Количество муниципальных участков (отказных) – 15 шт.
- Величина членского взноса – 1 200 руб.
- Бюджет СНТ – 450 000 руб.

Результаты оценки на примере СНТ «Дружба»

Показатель	До	После
УПКС, руб./кв.м.	14,45	294,21
КС земель общего пользования, руб.	12 195 250,90	248 302 060,02
Налог за земли общего пользования, руб.	23 037	469 046
КС одного участка (9 соток), руб.	13 005	264 789
Налог собственника за свой земельный участок, руб.	39	794 – 0,3% 530 – 0,2%

Значение показателей после переоценки увеличилось в **20,4 раза**.

В худшем случае для члена СНТ «Дружба» наличие участка обойдется в **3238 руб.** в год.

Реакция населения: комментарии на сайте Турчака А.А.



Денис Бельский: «Я имею в собственности, в садоводстве «Калиновщина» два участка по 15 соток с кадастровой стоимостью 267 990 рублей каждый. С удовольствием продам оба участка за эту кадастровую стоимость, тогда как рыночная стоимость каждого из этих участков составляет не более 50 000 рублей».



Вера Казанцева: «В начале 2016 года кадастровая стоимость участка в 10 соток была 18 500 рублей. С сентября 2016 года она стала 318 550 рублей. Господа чиновники, вы не ошиблись?».



Роман Иванов: «У меня земельный участок в районе Старого Изборска. Мне увеличили стоимость в 120 раз! На этом участке я занимался разведением овец и заготовкой сена. Теперь придется отказываться от участка. Хочу напомнить, что впереди выборы! Электорат все помнит! А нам рассказывают про газ на Украине!».



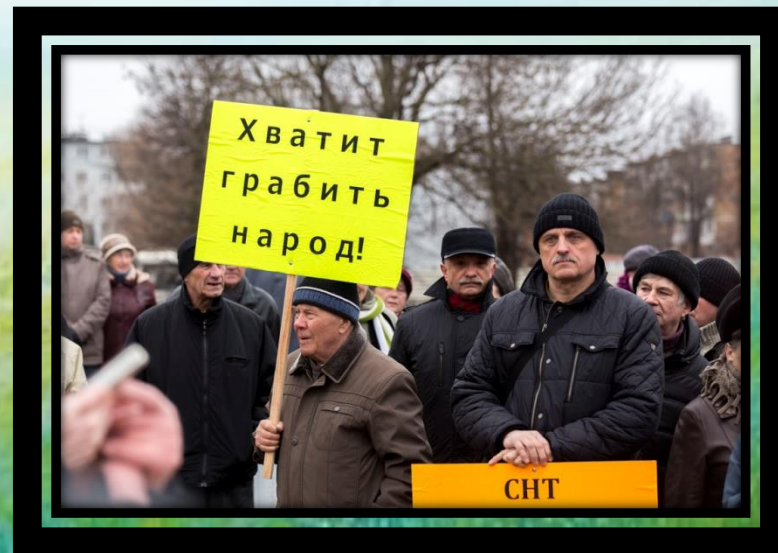
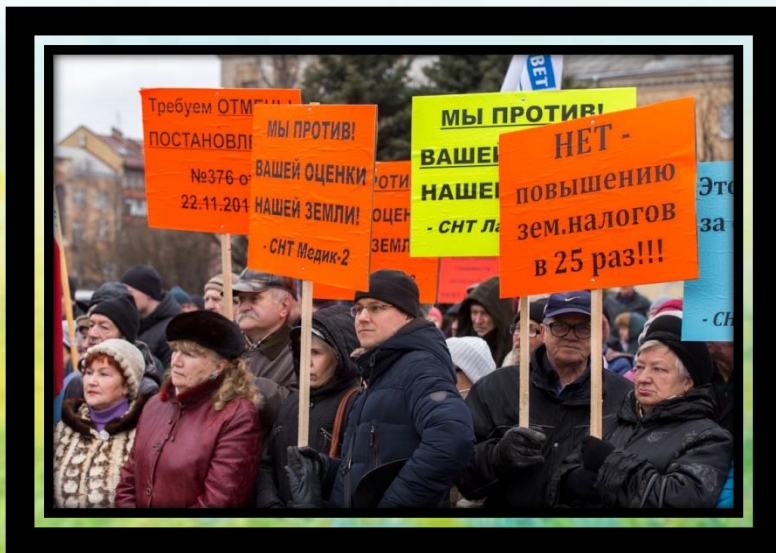
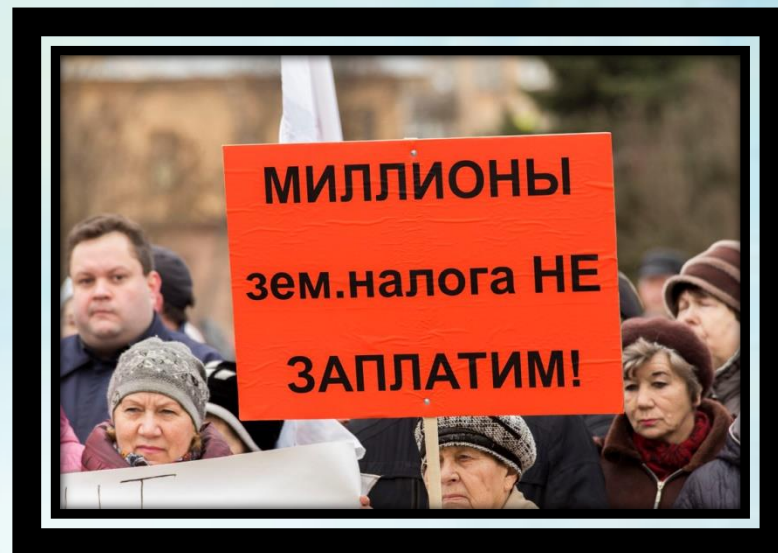
Наталья Красовская: «Я купила свой участок в СНТ «Калиновщина» в 2012 году за 24 т.р. Откуда взялась кадастровая стоимость в 267 тысяч рублей? У нас и так 90% участков заброшены. Сейчас люди через Росреестр и от последних откажутся. Посмотрите на наши сарайчики хотя бы на спутниковых снимках. И отказаться не жалко. Но в такое то трудное время наоборот люди как-то себя поддержали бы своим трудом. Кто утвердил такие странные цифры?».

- Согласно Стратегии социально-экономического развития Псковской области до 2020 года целью Администрации Псковской области в среднесрочной и краткосрочной перспективе является, в первую очередь:

**Сохранение социальной стабильности и
повышение уровня жизни населения области**



Реакция населения МИТИНГ 1 АПРЕЛЯ



Встреча с ОЦЕНЩИКОМ 7 апреля

- Независимый оценщик ООО «Центр экспертизы и оценки собственности» (г. Санкт-Петербург)
- Контракт на сумму более **7 млн. руб.**
- **475 тыс.** земельных участков
- Стоимость оценки одного участка примерно **15 руб.**

Встреча с ОЦЕНЩИКОМ 7 апреля

Оценка проводилась без выезда на местность, не учитывались сделки 10 и менее руб./кв.м.

Не учитывалось наличие/отсутствие инфраструктуры и др. факторы

Исходные данные, по которым проводилась оценка, очень низкого качества

Переоценка по достоверным данным, которые могут предоставить садоводческие товарищества, бесплатно проводиться не будет

Земли садоводств приравняли к землям под ИЖС



НО!

Где вложения властей в инфраструктуру?

Где дороги?

Где повсеместная электрификация?

Где возможность упрощенной регистрации граждан по месту жительства на дачах?

Где школы?

Где медицинские пункты?

Как оспорить чрезмерно завышенную кадастровую стоимость?

- **Во-первых:** Оспаривание кадастровой стоимости земель общего пользования СНТ не повлечет за собой изменение кадастровой стоимости земельных участков, которыми пользуются садоводы.
- **Во-вторых:** Индивидуально каждому садоводу необходимо будет обратиться в Комиссию при Росреестре.
- **В-третьих:** Предоставить данной Комиссии отчет оценщика о рыночной стоимости земельного участка (оплатив стоимость его услуг 2,5 – 10 тыс. руб.).
- **В-четвертых:** Если Комиссия откажет в изменении кадастровой стоимости земельного участка, - нужно будет обращаться в суд.
- **В-пятых:** Для подготовки искового заявления необходимо будет обратиться к юристу (оплатив его услуги)
- **В-шестых:** заплатить государственную пошлину и собрать пакет документов для суда.

А это преимущественно пенсионеры!

Где им найти средства на такие расходы с их мизерной пенсией?

Встреча председателей 26 апреля



Решили:

- выйти с профсоюзами на митинг 1 мая**
- продолжить работу с целью добиться переоценки земель СНТ**
- направлять коллективные и индивидуальные обращения по проблеме**

МИТИНГ 1 МАЯ

Требования:

- 1) Осуществить ПЕРЕОЦЕНКУ ЗЕМЕЛЬ садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан на территории Псковской области в 2017 с учетом всех особенностей развития территории;
- 1) Отменить Постановления Администрации Псковской области от № 376 и № 377 от 22.11.2016 г. или, до утверждения следующей переоценки, обеспечить «налоговые каникулы» для всех садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан на территории Псковской области и их членов.



Реакция властей

Решение Псковской городской Думы от 28.04.17

- 1) Установить налоговую ставку в размере 0,2% в отношении земельных участков для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства (снизили на 0,1%)
- 2) Освободить от налогообложения садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан за налоговые периоды 2017 и 2018 годов

МЫ НАПОМИНАЕМ!

Часть 2 статьи 37 Федерального Закона № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

В случае необходимости принятия решения, касающегося прав и законных интересов членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, орган государственной власти или орган местного самоуправления обязан **не менее чем за месяц известить председателя** садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения **о содержании предполагаемых вопросов, дате, времени и месте их рассмотрения, проекте решения.**

МЫ ТРЕБУЕМ!

- **Отмены постановлений № 376 и № 377 от 22.11.2016 г.!**
- **Добросовестной переоценки наших земель с учетом особенностей каждого СНТ!**
- **Освобождения от налогов на земли общего пользования СНТ!**
- **Содействия в проведении межевания земель общего пользования!**

Спасибо за внимание!

**Хватит
грабить
народ!**



ФОРУМ

«Завышенная кадастровая стоимость земли в Псковской области: причины и пути решения проблемы»

3 тематических блока:

- 1. История вопроса. 2017 год – «Налоговый каток»**
- 2. «Люди и власть»: Причины проблемы и как проводилась оценка**
- 3. Пути решения проблемы**

Независимая оценка всех видов имущества и имущественных



ООО "СОВЕТНИК"
ПРАВ

Отсутствие полноценного анализа достоверных рыночных данных о сделках с землями садоводств (огородничеств) в отчете, скорее всего, привело к построению статистической модели, не отвечающей требованиям предметной интерпретации, что не могло не повлиять в свою очередь на достоверность расчетов.