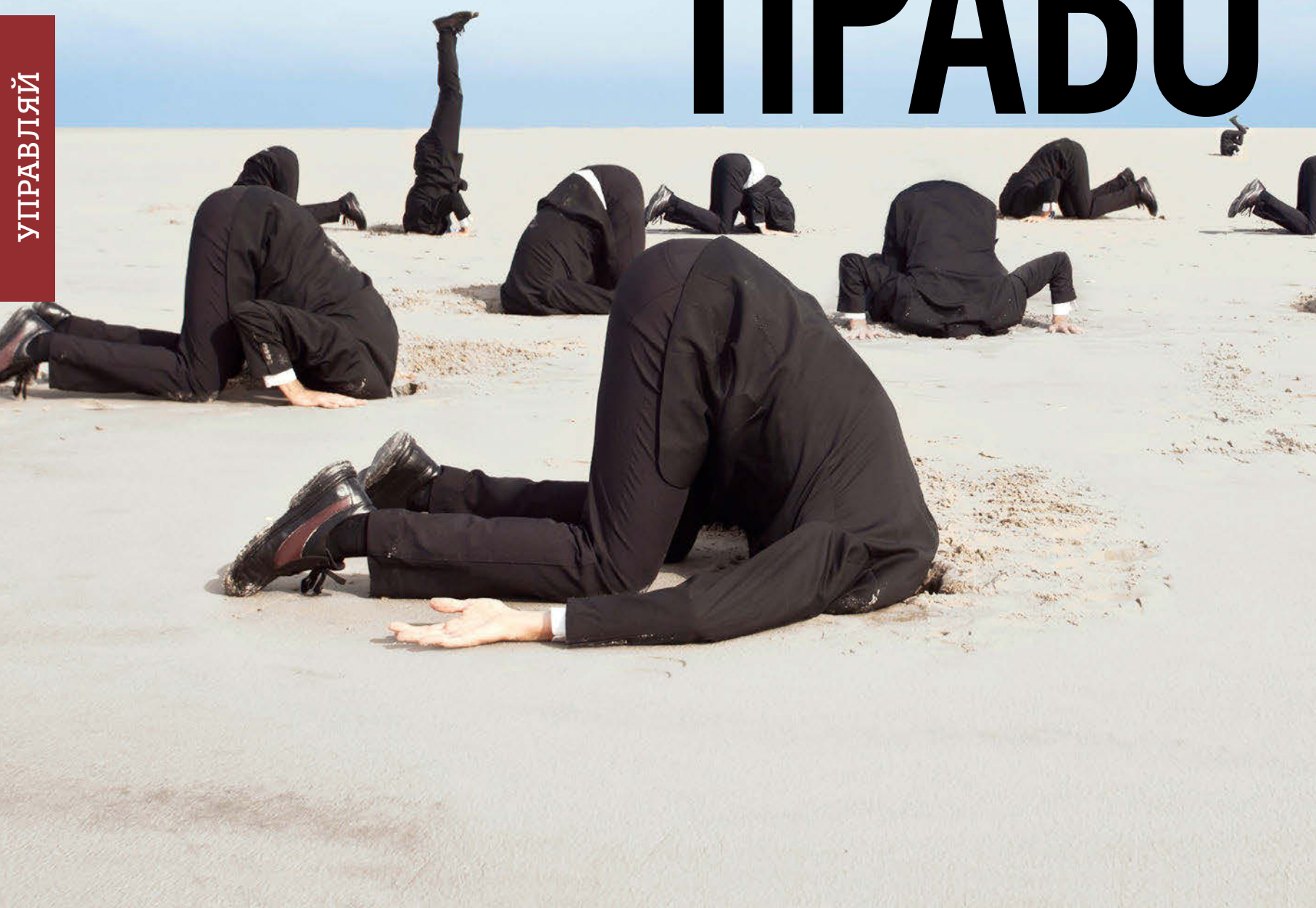


Оспаривание
кадастровой
стоимости:
выгода
и издержки

ТЕКСТ —
Мария Егорова

ПРАВО

УПРАВЛЯЙ



**МАССОВАЯ ОЦЕНКА, ЛЕЖАЩАЯ В ОСНОВЕ КАДАСТРОВОЙ
ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ, НЕ УЧИТЫВАЕТ ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И УЖЕ
ПО ЭТОЙ ПРИЧИНЕ НЕ МОЖЕТ ТОЧНО ОТРАЖАТЬ ИХ
РЕАЛЬНУЮ РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ. НАСКОЛЬКО
КРИТИЧНА ЭТА «УЗАКОНЕННАЯ» ПОГРЕШНОСТЬ
И СТОИТ ЛИ ОСПАРИВАТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ?**

НА ОШИБКУ

ОСПОРИТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ (КС) В СУДЕ СЕГОДНЯ МОЖЕТ НЕ ТОЛЬКО СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, НО И МЕСТНЫЕ ВЛАСТИ. Так, 10 августа 2017 года вступил в силу Федеральный закон № 274-ФЗ «О внесении изменений в статью 24.18 Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Теперь, если КС земельного участка, находящегося в частном владении, была существенно снижена Комиссией Росреестра по заявлению собственника, она может быть оспорена в суде органами местной власти.

Впрочем, на данный момент законодатель не дал определение термину «существенное снижение», подчеркивает партнер «Пепеляев Групп» Алексей Коневский. По словам эксперта, впервые ограниченное право местных властей на оспаривание кадастровой стоимости в суде было установлено Постановлением Конституционного суда от 5 июля 2016 года № 15-П. В нем было оспорено и признано не соответствующим Конституции РФ положение части первой статьи 24.18 Федерального

закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Поводом стало то, что данное положение препятствует органам местного самоуправления оспаривать в судебном порядке результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, не находящегося в собственности муниципального образования, но расположенного на его территории, в случаях, когда по заявлению собственника его КС была существенно снижена на основании установления рыночной стоимости. «Как видно из приведенных выше изменений, законодатель целенаправленно расширяет полномочия местных властей на оспаривание результатов кадастровой стоимости, — говорит Алексей Коневский. — Делается это с единственной целью — не допустить существенного снижения налоговых платежей в бюджет». По мнению эксперта, такие законодательные ноу-хау приводят в первую очередь к чрезвычайно высокой загрузке судов подобными делами.

КАК ПРОИЗВОДИТСЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

При прочих
равных

Сравнивая методологии оценки рыночной и кадастровой стоимости недвижимости, каждая из которых базируется на использовании ценовой информации с рынка аналогов, стоит отметить: первая, говоря простым языком, предполагает более пристальное внимание к деталям.

А это значит, что она позволяет учесть все, даже, на первый взгляд, несущественные ценообразующие характеристики объекта, объясняет Алексей Корягин, эксперт саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». «Нередко именно специфические особенности того же земельного участка могут сильно повлиять на его стоимость, — говорит собеседник CITYMAGAZINE. — Так, близость земли под МЖС к кладбищу или полигону ТБО способна сделать данный актив в принципе малоликвидным, несмотря на то что все остальные “показатели”, например элитное направление расположения, близость к коммуникациям и транспортным путям, будут на высоте». При определении КС подобные частности, как правило, в расчет не берутся, и именно из-за того, что акцент делается на ключевые моменты, «право на ошибку» здесь априори больше.

Кроме этого, в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», исполнитель работ по кадастровой оценке привлекается на основе конкурса, что чаще всего означает выбор исполнителя, предложившего самую низкую стоимость своих услуг по оценке, уточняет Алексей Коневский. «Низкая стоимость работ приводит, соответственно, к низкому качеству самой оценки недвижимости, а часто — и к существенным ошибкам, в результате которых КС некоторых объектов в десятки, а иногда и в сотни раз превышает их реальную рыночную стоимость», — констатирует эксперт. В настоящее время, в соответствии с новым законом «О государственной кадастровой оценке», законодатель пытается решить эту проблему, привлекая бюджетные учреждения к определению кадастровой стоимости.

ПОГРЕШНОСТЬ
«В ЗАКОНЕ»

На данный момент процесс оценки КС регулируется федеральными законами № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития РФ. По словам Алексея Коневского, главный «пробел» этих нормативных актов — неспособность устранить недостатки системы массовой оценки объектов недвижимости, которая приводит к настоящему «завалу» судов и комиссий Росреестра заявлениями и административными исками об оспаривании КС.

ВАЖНО

РЕШЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ПРИНИМАЕТСЯ ПОЛНОМОЧНЫМ ОРГАНом ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, А В НЕКОТОРЫХ СЛУЧАЯХ — ОРГАНом МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ВНОСЯТСЯ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ, СВЕДЕНИЯ КОТОРОГО НОСЯТ ПУБЛИЧНЫЙ ХАРАКТЕР, ЧТО ОЗНАЧАЕТ ОБЩЕДОСТУПНОСТЬ И ПРЕЗУМПЦИЮ ДОСТОВЕРНОСТИ СВЕДЕНИЙ, ГОВОРIT ИГОРЬ СПИЦИН, ЮРИСТ ЮРИДИЧЕСКОЙ КОМПАНИИ «ИНКОР АЛЪЯНС».

Чем же чревата некорректная оценка? Во-первых, от кадастровой стоимости земельных участков и отдельных объектов недвижимости напрямую зависит величина соответствующих налогов к уплате — земельного, налога на имущество организаций, налога на имущество физических лиц. Во-вторых, КС земли, находящейся в публичной (государственной и муниципальной) собственности, влияет и на размер арендных платежей арендаторов. Неудивительно, что в снижении размера кадастровой стоимости заинтересованы как собственники земельных участков и отдельных объектов недвижимости, так и те, кто их арендует. «Завышение кадастровой стоимости приводит к необоснованному увеличению расходов хозяйствующих субъектов и, соответственно, к сокращению получаемой ими прибыли, что, в свою очередь, может способствовать ухудшению условий ведения бизнеса», — подчеркивает Алексей Коневский.

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПЕРЕСМОТРА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

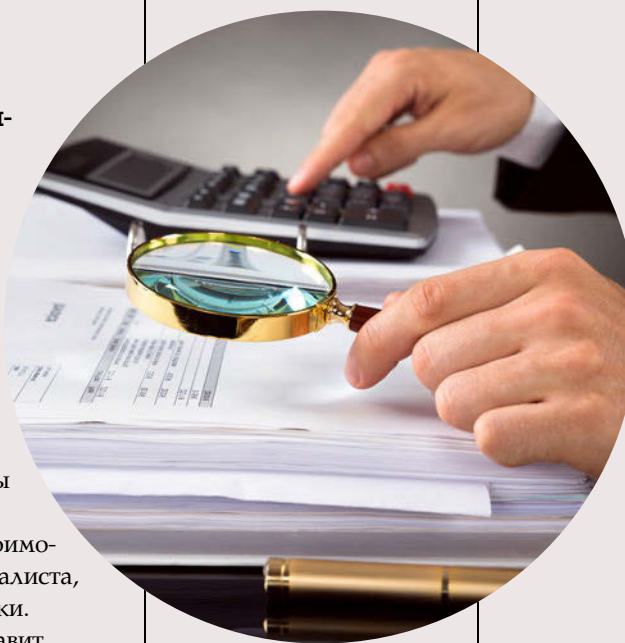
Мы ждем перемен!

К

Как правило, каждый собственник имеет примерное представление о стоимости объекта недвижимости и о том, за сколько его можно продать.

Весьма полезно провести самостоятельный мониторинг цен на участки со схожими характеристиками в той же местности, чтобы ориентироваться в ситуации. Если контраст велик и КС земли в разы выше рыночной стоимости аналогов, самое время привлечь специалиста, который подтвердит или опровергнет догадки. Впрочем, даже заключение эксперта не исправит ситуацию, пока не будет проведена процедура оспаривания результатов определения КС. По словам Алексея Коневского, сегодня закон «Об оценочной деятельности» предусматривает два основания для пересмотра. Прежде всего, это недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при оценке его кадастровой стоимости, проще говоря — ошибка. Нередки случаи, когда оценщик, например, неправильно определяет условия, влияющие на стоимость того же земельного участка, в частности, его разрешенное использование. Второе основание для оспаривания — установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его КС.

Оспорить кадастровую стоимость можно как в судебном, так и в судебном порядке. В первом случае соответствующими полномочиями наделена Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения КС, создаваемая Росреестром при его территориальном органе в каждом субъекте РФ. При этом по закону досудебный порядок урегулирования споров обязателен только для юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления, напоминает Игорь Спицин. Физические же лица сами вправе решать, доводить ли дело до суда или попытаться разрешить спор в административном порядке. Кстати, судебный порядок «приемлем» не только для действующих, но и для бывших собственников земли,

ДАЙТЕ
ТОЛЬКО СРОК

Обращаться в суд с заявлением о пересмотре КС нужно не позднее чем через пять лет с даты внесения в госкадастр недвижимости оспариваемых результатов определения КС. «Пропуск срока, установленного законодателем, может повлечь за собой отказ в удовлетворении административного иска», — предупреждает Игорь Спицин. В случае положительного решения суда кадастровая стоимость используется для исчисления налоговой базы за налоговый период, в котором подано заявление о пересмотре, и применяется до вступления в силу нормативного акта, утвердившего новые данные по КС.

ВАЖНО

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ — ЭТО ОСНОВНОЙ ДОКУМЕНТ, НЕОБХОДИМЫЙ ДЛЯ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ. НАПОМИНАЕТ АЛЕКСЕЙ КОНЕВСКИЙ. ОН СОСТАВЛЯЕТСЯ НА БУМАЖНОМ НОСИТЕЛЕ И В ФОРМЕ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ, НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ УПОЛНОМОЧЕННОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОРГАНА, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО ФУНКЦИИ ПО НОРМАТИВНО-ПРАВОВОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

если их права и обязанности как налогоплательщиков затронуты результатами определения кадастровой стоимости в том налоговом периоде, в котором подано заявление. Также в суд резонно обратиться арендаторам недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, если арендная плата исчисляется исходя из КС объекта. Кроме того, в роли заявителя могут выступать органы местного самоуправления, действующие от имени соответствующего публично-правового образования, и даже прокурор.

Стоит отметить, что участник долевой собственности правомочен подать иск независимо от согласия других собственников. При этом последним закон не запрещает возражать относительно установления иного размера КС, однако само по себе их несогласие не должно быть основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований, отмечает Игорь Спицин.

НАСКОЛЬКО ЭФФЕКТИВНА ПРОЦЕДУРА ОСПАРИВАНИЯ

Себе дороже
будет?

Существующая в настоящее время практика оспаривания кадастровой стоимости в комиссии Росреестра показывает, что решение об установлении КС в размере рыночной принимается в случаях, когда их разница составляет не более чем 30%.

Но в большинстве своем комиссия не удовлетворяет требования заявителей, что вынуждает их обращаться в суд с административным исковым заявлением. По словам Алексея Коневского, самой частой причиной отказа в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является несоответствие отчета об оценке требованиям федеральных стандартов оценки.

Разумеется, процедура оспаривания предполагает ряд издержек, в числе которых как временные затраты, связанные с длительностью пересмотра КС, так и финансовые — оплата оценочных и экспертных работ, услуг представителей, оказывающих юридическую помощь, а также государственная пошлина при обращении в суд. Размер последней для юридических лиц составляет 2000 рублей, а для физических лиц — 300 рублей за каждый объект недвижимости.

По закону все расходы сегодня несет заявитель, инициировавший «переоценку» кадастровой стоимости. Исключение составляют те ситуации, когда основанием для оспаривания стала недостоверность сведений или ошибка, как сказано в Постановлении Пленума Верховного суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости». В этих редких случаях судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости, поясняет Алексей Коневский.

Получается, что пока борцы за «кадастровую справедливость» в нашей стране пребывают в ситуации «сами напросились». Однако Конституционный суд РФ признал подобную практику неправомерной



ИГРА СТОИТ СВЕЧ

В российской практике существуют прецеденты, когда после оспаривания кадастровая стоимость снижается в разы, например в случаях, если оценщиком было неправильно определено условие, влияющее на стоимость объекта недвижимости, в частности разрешенное использование земельного участка. «В результате такого оспаривания новая КС может в десятки раз отличаться от старой, что позволяет существенно уменьшить размер налоговых или арендных платежей, — констатирует Алексей Коневский. — Поэтому затраты на оспаривание кадастровой стоимости полностью оправданы».

ВАЖНО

ПО СЛОВАМ АЛЕКСЕЯ КОНЕВСКОГО, ПРОЦЕСС ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СЕГОДНЯ НЕДОСТАТОЧНО ЧЕТКО УРЕГУЛИРОВАН. В ЧАСТНОСТИ, НЕ ПРОПИСАНЫ ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ЗАСЕДАНИЙ КОМИССИИ, ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЯВИТЕЛЕЙ, ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ ЛИЦ, САМОЙ КОМИССИИ, ЧТО ЗАЧАСТУЮ ВЕДЕТ К МНОГОЧИСЛЕННЫМ НАРУШЕНИЯМ ПРАВ «ОСПАРИВАТЕЛЕЙ».

и указал в своем Постановлении от 11.07.2017 № 20-П, что государство, вводя механизм массовой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения, не вправе перекладывать на самих налогоплательщиков некомпенсируемое бремя несения вынужденных расходов, связанных с устранением допущенных при ее проведении возможных ошибок, отмечает Игорь Спицин. Кроме того, такое «обременение» заявителей не только сужает реальную доступность правосудия, но и способно финансово обесценить значение судебного решения, поскольку ожидаемые налоговые выгоды в связи с возможным изменением законодательной базы по налогу на недвижимое имущество могут быть не столь очевидны в свете денежных затрат на процедуру оспаривания. «С учетом того, что правовые позиции Конституционного суда обязательны для всех без исключения судов судебной системы Российской Федерации, можно небезосновательно полагать, что практика по вопросу компенсации судебных расходов будет скорректирована», — резюмирует эксперт «Инкор Альянс».