

# СНОВА

## О КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

МНОГИХ ПЛАТЕЛЬЩИКОВ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО В МОСКВЕ В ЭТОМ ГОДУ ЖДАЛ НЕПРИЯТНЫЙ СЮРПРИЗ. ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА МОСКВЫ В КОНЦЕ 2016 ГОДА ДОБИЛСЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ О ПЕРЕСМОТРЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ПО РЯДУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ССЫЛАЯСЬ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НЕДОСТОВЕРНЫХ СВЕДЕНИЙ ПРИ ПРЕДЫДУЩЕЙ ОЦЕНКЕ. В РЕЗУЛЬТАТЕ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ЗНАЧИТЕЛЬНО УВЕЛИЧИЛАСЬ, СООТВЕТСТВЕННО УВЕЛИЧИЛСЯ НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО. К СОЖАЛЕНИЮ, ПОСКОЛЬКУ МНОГИЕ РЕШЕНИЯ О ПЕРЕСМОТРЕ БЫЛИ ПРИНЯТЫ В КОНЦЕ 2016 ГОДА, РЯД НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКОВ ПОПАЛИ В ПРАВОВУЮ ЛОВУШКУ.

Текст: Владислав Иванов, старший юрист компании «Пепеляев Групп»

Фото: Архив CRE

Вышеуказанные решения о пересмотре принимались, как правило, по следующей схеме.

Департамент городского имущества г. Москвы (Департамент имущества) подавал заявление в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Москве (Комиссия), требуя пересмотра кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при предыдущей кадастровой оценке. Например, ранее здание было отнесено к группе «объекты социальной инфраструктуры» или «объекты иного назначения», а Департамент имущества требовал отнесения к группам «объекты офисно-делового назначения» или «объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения». Если Комиссия соглашалась, Департамент имущества обеспечивал переоценку объектов, а итоговые

результаты были утверждены постановлением Правительства Москвы от 26 декабря 2016 года № 937-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 21 ноября 2014 года № 688-ПП». При этом пересматривалась стоимость по состоянию на 1 января 2014 года, которая актуальна для налогоплательщиков и в 2017 году (для налогоплательщиков-организаций для платежей за налоговый период 2016 года, а для налогоплательщиков-физических лиц актуальность зависит от даты направления им уведомления об уплате налога).

По общему правилу, необоснованно высокую кадастровую стоимость можно оспорить путем проведения независимой оценки рыночной стоимости объекта и предъявления требования в суд об установлении в отношении объекта его рыночной стоимости.

В этом сценарии попытка установить рыночную стоимость столкнется с рядом препятствий.

## ПРОВЕДЕНИЕ ОЧЕРЕДНОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Юридическое лицо обязано в первую очередь обратиться в Комиссию, и только при отказе Комиссии вправе обратиться в суд. Согласно ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности заявление должно быть подано в Комиссию до внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки. 29 ноября 2016 года были утверждены результаты очередной государственной кадастровой оценки по Москве, и, как правило, в течение декабря 2016 года они были внесены в ЕГРН. Соответственно, если организация не успевала подать заявление до внесения новой стоимости в ЕГРН, формальное толкование закона вело бы к отказу в установлении рыночной стоимости, поскольку пропущен срок для подачи заявления в Комиссию. Однако еще в 2015 году Верховный Суд РФ разъяснил, что требование о пересмотре такой ранее внесенной в кадастр кадастровой стоимости («архивной кадастровой стоимости») может быть рассмотрено по существу, «если на дату обращения в Комиссию или в суд сохраняется право на применение результатов такого пересмотра для целей, установленных законодательством (абз. 5 ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности)» (п. 14 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (Разъяснение Пленума)). С учетом Разъяснения Пленума, суды обычно не признают проведение очередной кадастровой оценки препятствием для подачи заяв-

ния в Комиссию и суд об установлении рыночной стоимости.

## НЕОБХОДИМОСТЬ ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ В 2016 ГОДУ

Следующее и более серьезное препятствие вытекает из этого же Разъяснения Пленума, поскольку оно требует доказать, что «на дату обращения в Комиссию или в суд сохраняется право на применение результатов такого пересмотра для целей, установленных законодательством». Абзац 5 ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности предусматривает, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению Комиссии, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением Комиссии, применяются не ранее чем с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости.

В результате Разъяснение Пленума можно истолковать так, что право на применение результатов пересмотра кадастровой стоимости сохраняется, только если обращение в Комиссию произошло в течение налогового периода, в котором действует оспариваемая кадастровая стоимость. Это соответствует и буквальному толкованию п. 15 ст. 378.2 Налогового кодекса РФ, согласно которой, «в случае изменения кадастровой стоимости по решению Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания».

Таким образом, получается, что для оспаривания кадастровой стоимости, применимой для налогового периода 2016 года, необходимо было подавать заявление в Комиссию также в 2016 году. В ситуации, когда налогоплательщики узнавали о прошедшем заседании Комиссии в ноябре или декабре



**Владислав Иванов,**  
старший юрист  
«Пепеляев Групп»

**ДЛЯ ОСПАРИВАНИЯ  
КАДАСТРОВОЙ  
СТОИМОСТИ, ПРИМЕНИМОЙ  
ДЛЯ НАЛОГОВОГО ПЕРИОДА  
2016 ГОДА, НЕОБХОДИМО  
ПОДАВАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ  
В КОМИССИЮ ТАКЖЕ В 2016-М**

2016 года, не все успевали среагировать и подать заявление в 2016 году. Для тех, кто не подал заявление в Комиссию в 2016 году, существует риск невозможности потребовать пересмотра кадастровой стоимости путем установления рыночной стоимости объекта.

Однозначной судебной практики именно по данному вопросу пока не сложилось.

В похожей ситуации, рассмотренной Московским городским судом по делу № 3а-292/2016, суд апелляционной инстанции отказал налогоплательщику: суд поддержал отказ Комиссии рассматривать требование налогоплательщика, поданное в 2015 году, в отношении кадастровой стоимости, применимой в налоговом периоде 2014 года, несмотря на то, что налоговый орган применил данную кадастровую стоимость в 2015 году и спор с налоговым органом возник в 2015 году (при исчислении налогов за первое полугодие 2014 года, за 9 месяцев 2014 года и за весь 2014 год). Суд буквально применил ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности, и, по логике суда, заявление должно было подаваться в 2014 году (см. определение от 12 октября 2016 года).

С другой стороны, данное решение отчасти основано на том, что истцу должно было быть известно о кадастровой стоимости еще в феврале 2014 года. На мой взгляд, при рассмотрении требования налогоплательщика, в ситуации, когда решение комиссии было принято в ноябре или декабре 2016 года, было бы несправедливо требовать, чтобы заявление было подано именно в 2016 году. Фактически, это влечет необоснованное ограничение права на судебную защиту. Для сравнения, срок оспаривания решения Комиссии составляет три месяца (ст. 219 КАС РФ).

Также недавно было принято несколько судебных решений, дающих налогоплательщику аргументы в пользу того, что подача заявления в 2017 году возможна, если возник спор с налоговым органом по определению размера налоговых платежей за 2016 год или иным образом архивная стоимость актуальна и нарушает права налогоплательщика:

1) в определении от 16 февраля 2017 года Верховный Суд РФ применил Разъяснение Пленума и признал, что у истца сохранилось право применить результаты пересмотра кадастровой стоимости, поскольку у истца имеется недоимка по

уплате налога, при взыскании которой подлежит применению оспариваемая кадастровая стоимость (определение № 67-КГ16-23). Хотя дата заявления в Комиссию в судебном решении не указана, по-видимому, заявление подано в 2015 году, а спор касался налогового периода 2013 года;

2) в определении от 30 марта 2017 года Верховный Суд РФ признал, что у истца сохранилось право применить результаты пересмотра кадастровой стоимости, хотя, по-видимому, истец просил пересмотра в отношении периода с 1 января 2014 года, подав заявление в комиссию только в декабре 2015 года. В частности, Верховный Суд РФ указал: «Поскольку установленная кадастровая стоимость земельного участка, ставшая предметом спора на дату обращения заявителя в суд... является актуальной для общества, у судов не имелось оснований прекращать производство по административному исковому заявлению..., что лишило административного истца права на защиту его нарушенных прав и законных интересов» (определение № 67-КГ17-4);

3) 25 мая 2017 года Конституционный Суд РФ вынес определение по жалобе, оспаривающей конституционность ч. 5 ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности и Разъяснения Пленума. Суд отказал в принятии жалобы к рассмотрению, однако указал: «При этом [Разъяснение Пленума] – как следует из его содержания – также не исключает возможности оспаривания архивной кадастровой стоимости, если она подлежит применению в деле заинтересованного лица. Из этого исходит и практика Верховного Суда РФ, в частности, данный вывод сформулирован в определении от 30 марта 2017 года № 67-КГ17-4».

Таким образом, недавние решения судов высших инстанций дают надежду, что в судебной практике будет выработан подход, хотя и отклоняющийся от буквального толкования законодательства, но более дружественный к налогоплательщикам.

Если это произойдет и налогоплательщики смогут установить рыночную стоимость своих объектов, применимую к налоговому периоду 2016 года, тем самым будет устранен негативный эффект пересмотра стоимости объектов, состоявшегося в конце 2016 года в Москве, и будет выработан механизм для учета прав налогоплательщиков в будущих аналогичных ситуациях. c|R|e