

НЕВОЗМОЖНОЕ – ВОЗМОЖНО: КАК УСПЕШНО ОСПОРИТЬ УСТАНОВЛЕННУЮ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ

Применяемые при проведении Государственной кадастровой оценки (ГКО) объектов недвижимости методы массовой оценки вызывают столь же массовое недовольство собственников и правообладателей, начинающих получать налоговые уведомления с ошеломляющими их цифрами. Можно ли в правовых реалиях сегодняшней России успешно оспорить установленную кадастровую стоимость, и если да, то как сделать это наиболее эффективно? Об этом в своей статье рассказывает специалист по правовой защите оценочных решений

Демиан Ворончихин.



Демиан Ворончихин
председатель Президиума
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Определение стоимости объекта недвижимости посредством массовой оценки предполагает допущение определенной математической погрешности. Именно поэтому государство предоставило возможность собственникам и правообладателям таких объектов, в случае несогласия с результатами оценки, установить их рыночную стоимость в индивидуальном порядке. При этом законодательно постулировалось, что рыночная стоимость, индивидуально определенная в отношении объекта налогообложения (земельного участка или ОКС), является более объек-

тивной, чем величина кадастровой стоимости, выведенная методом массовой оценки. Приоритет рыночной стоимости над кадастровой зафиксирован в Земельном Кодексе РФ и в отношении земельных участков. В п. 3 ст. 66 Земельного Кодекса РФ (в редакции Федерального закона от 22.07.2010 г. № 167-ФЗ) прямо говорится, что в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости¹.

Таким образом, по замыслу законодателя, в стране должна быть

сформирована обновленная сбалансированная модель кадастровой оценки объектов недвижимости, которая позволила бы нивелировать перекосы в существующей системе массовой оценки и признать за объектами недвижимости объективную, т.е. рыночную стоимость.

Возможности оспаривания кадастровой стоимости

Рассмотрим существующие варианты и порядок оспаривания кадастровой стоимости, определенной методом массовой оценки, в отношении объекта недвижимости для целей налогообложения.

Очевидно, что основной целью такого оспаривания является уменьшение налогооблагаемой базы земельного налога, а также снижение сумм арендных платежей и оптимизация выкупной стоимости. Оспаривание кадастровой стоимости, в первую очередь, интересно тем налогоплательщикам, которые владеют крупными земельными участками, зданиями и сооружениями, кадастровая стоимость которых может составлять несколько миллиардов рублей.

Положения ст. 24.19 Закона «Об оценочной деятельности» в редакции Закона №346-ФЗ предусмат-

ривают две альтернативные процедуры оспаривания результатов определения кадастровой стоимости:

- В комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (административный порядок).
- В Арбитражном суде (судебный порядок).

Таким образом, у правообладателя объекта недвижимости имеется две возможности для защиты своих имущественных интересов через признание рыночной стоимости, определенной методами индивидуальной оценки в качестве базы в целях налогообложения: досудебная (административная) и судебная.

Несколько слов о «подводных камнях» и нестыковках в законодательстве

Зафиксированные в ст. 24.19 Закона «Об оценочной деятельности»² положения предполагают возможность оспорить результаты кадастровой стоимости в суде или комиссии. Это означает, что, следуя логике закона, обращение в комиссию по рассмотрению спора (в качестве досудебного разрешения) не является обязательным. Данная формулировка может быть истолкована как допускающая обращение в суд без предварительного рассмотрения в комиссии. Однако поскольку государство стремится к стимулированию до-

судебного способа урегулирования споров во всех гражданско-правовых сегментах, более логичным видится обязательный административный вариант оспаривания результатов кадастровой стоимости до обращения в суд.

Этот вывод подтверждает и практика применения Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее – АПК РФ), где содержится следующее требование (ст. 4.5 АПК РФ): «заявитель, чьи интересы нарушены, должен в обязательном порядке предпринять досудебные процедуры урегулирования спора».

Важность введения в качестве обязательной нормы предварительного обращения в комиссию доказывает то, что профессиональное оценочное сообщество обладает, по мнению законодателя, достаточными знаниями и опытом для объективного и профессионального рассмотрения вопросов об оспаривании кадастровой стоимости. Кроме того, появляется еще один дополнительный позитивный момент, который заключается в разгрузке заваленных работой судов от новых исков. Однако, как это часто происходит в жизни, на практике все оказалось не так, как представлялось во время нормотворческого процесса.

Здесь следует обратить внимание на введение в гражданско-правовой оборот нового понятия пересмотр кадастровой стоимости в качестве альтернативы ее оспариванию. Чем же отличаются эти термины и стоящие за ними юридические факты?

Даже лингвистически разница между ними очевидна. В процессе «оспаривания» необходимо опровергнуть чужую точку зрения и профессиональную позицию, соперничать, состязаться с другой стороной, доказывая собственную

¹ Статья 66. Оценка земли.

1. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

2. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

3. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

² Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия) физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся соответственно в государственной или муниципальной собственности (далее – заявители).

правоту. В случае же «пересмотра» кадастровой стоимости нет необходимости доказывать наличие нарушений при установлении кадастровой стоимости. Сам регламент процедуры пересмотра практически не оставляет вариантов сохранить кадастровую стоимость в том размере, в каком она была определена в результате ГКО. Согласно закону, комиссии просто не вправе отказать заявителю в пересмотре кадастровой стоимости в том случае, если к отчету оценщика прилагается положительное экспертное заключение соответствующей саморегулируемой организации оценщиков (далее – СРОО). Иных оснований для отказа, кроме как отсутствие такого экспертного заключения, сегодня не предусмотрено.

Алгоритм пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

Итак, административный порядок рассмотрения споров устанавливает возможность обращения в специальные комиссии с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости. Эти комиссии, в соответствии со ст. 24.19 Закона «Об оценочной деятельности», создаются органом, осуществляющим функции государственной кадастровой оценки на территории соответствующего субъекта РФ.

Порядок создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости утвержден приказом Минэкономразвития от

³ Приказ Минэкономразвития России от 4 мая 2012 г. № 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».

04.05.12 №263³. В ее состав входит по одному представителю органа исполнительной власти субъекта РФ, органа, осуществляющего функции государственной кадастровой оценки, органа кадастрового учета, а также Национального совета по оценочной деятельности.

Кто может обратиться в комиссию

Заявителями могут быть как физические, так и юридические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости затрагивают их права и законные интересы (собственники, арендаторы, инвесторы).

Основаниями для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости являются

1. Недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости. (По опыту своей работы могу отметить, что подобного рода недостоверные сведения – это чаще всего ошибочное причисление земельного участка к другому виду разрешенного использования, целевой категории, а также неправильное определение местонахождения объекта недвижимости.)
2. Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Что необходимо для обращения в комиссию

Согласно п.13⁴ «Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории субъекта РФ», основанием для пересмотра

кадастровой стоимости объекта недвижимости является заявление о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости, в котором указывается:

- ФИО и адрес места жительства для физического лица или наименование и местонахождение единоличного исполнительного органа юридического лица, с указанием прав заявителя на данный объект недвижимости.
 - Основание для пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости, с указанием реквизитов объекта недвижимости (адреса местонахождения, кадастрового номера с датой постановки на кадастровый учет).
- Заявление подается с приложением необходимых документов.

⁴ п.13. Комиссия рассматривает споры о результатах определения кадастровой стоимости различных категорий земель и иных объектов недвижимости на территории субъекта РФ, в котором она создана, и (или) территории муниципального образования, находящегося на территории этого субъекта РФ, на основании поступившего в комиссию заявления о пересмотре кадастровой стоимости. Заявление содержит сведения о правообладателе объекта недвижимости, в отношении которого подается заявление о пересмотре кадастровой стоимости (фамилия, имя, отчество и адрес места жительства (в случае, если правообладателем объекта недвижимости является физическое лицо), наименование юридического лица, почтовый адрес и место нахождения (в случае, если правообладателем объекта недвижимости является юридическое лицо) с приложением следующих документов:

- кадастровый паспорт объекта недвижимости;
- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;
- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается по основанию ошибочности указанных сведений;
- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

Сроки, в течение которых могут быть оспорены результаты определения кадастровой стоимости

Законодательно установлено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии в течение шести месяцев с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости. Исходя из смысла правовой нормы, собственники и правообладатели могут обратиться в комиссию в течение шести месяцев – либо с момента установления кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости с 1 января календарного года, либо с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости.

Данные об объекте недвижимости, и в частности, о его новой кадастровой стоимости, вносятся в Государственный кадастр недвижимости либо в связи с формированием земельных участков, либо в результате разделения, объединения или смены вида разрешенного использования или целевой категории земельных участков, либо в результате исправления технической ошибки о недостоверных сведениях об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой сто-

имости. Таким образом, любое изменение, связанное с объектом недвижимости, которое вносится в Государственный кадастр недвижимости, определяет новую дату, с которой начинает исчисляться шестимесячный срок подачи заявления на оспаривание результатов ГКО.

Одной из сложностей, с которой сталкивались профессиональные оценщики, было отсутствие юридически регламентированного определения даты установления кадастровой стоимости. Но постановление Высшего Арбитражного суда от 25 июня 2013 года внесло в этот вопрос ясность, определив, что рыночную стоимость объекта недвижимости следует устанавливать на 01 января года проведения кадастровой оценки.

Порядок рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости в комиссии

Сегодня правообладатели и консультанты повсеместно сталкиваются с ситуацией отказа комиссий по оспариванию результатов кадастровой оценки в уменьшении кадастровой стоимости.

Практика. Как защитить свои права в комиссии

1. На заседание комиссии необходимо пригласить оценщика, подготовившего отчет об оценке объекта недвижимости. Оценщик, проводя индивидуальную оценку объекта недвижимости, должен учитывать такие факторы, как:

- обременение;
- экологическое состояние земельного участка;
- доступность (или удаленность) от систем коммуникаций (газ, электричество, водоснабжение);
- рельеф участка.

Только профессионал может квалифицированно и убедительно до-

казать правомерность использования тех или иных подходов и методик при подготовке отчета об оценке. Только профессиональный оценщик может грамотно и аргументированно возражать против замечаний (зачастую необоснованных) членов комиссии в отношении отчета об оценке.

2. По возможности, следует создать условия для открытости и публичности процесса, привлечь к сотрудничеству средства массовой информации. Участие и интерес СМИ, безусловно, будут способствовать точному соблюдению комиссией Порядка работы и положений ФЗ «Об оценочной деятельности».

3. Полезно и желательно привлечь внимание и постараться заручиться поддержкой предпринимательских общественных объединений (Опора России, Деловая Россия, РСПП, ТПП).

4. Необходимо заранее ознакомиться с Порядком работы комиссии, чтобы быть готовым к возможным неправомерным действиям со стороны ее членов, а также вовремя заносить комментарии в протокол работы комиссии. Этот протокол в случае отрицательного результата рассмотрения заявления на уровне комиссий будет поводом для обращения с жалобой в Федеральный Росреестр, суд, прокуратуру и т.д.

Алгоритм пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в Арбитражном суде

С исковым заявлением в Арбитражный суд могут обратиться те же лица, что и при рассмотрении спора на комиссии. Однако, в суд – и это принципиальное отличие – могут обращаться также органы власти (как на федеральном, так и на муниципальном уровнях). По-

- положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности такой саморегулируемой организации оценщиков (далее – положительное экспертное заключение) в случаях, установленных настоящим Порядком.
- К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости по инициативе заявителя также могут прилагаться иные документы.

добный прецедент уже создан (см. статью «Из зала суда», журнал «Я оценщик!» №1/2013).

Основаниями для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости являются:

1. Недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.
2. Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.
3. Признание недействительным решения комиссии.

Что необходимо для обращения с иском в Арбитражный суд

- Отчет об оценке.
- Правоустанавливающие документы на объект недвижимости (кадастровый паспорт, выписка из ЕГРП).
- Правоустанавливающие документы на заявителя (Свидетельство о регистрации юридического лица, Устав, выписка из ЕГРЮЛ).
- Исковое заявление.
- Государственная пошлина и подтверждение направления ответчику искового заявления.

Особенности споров по делам о признании кадастровой стоимости равной рыночной

Особенностью в Арбитражном суде является привлечение судебного эксперта. Обе стороны – участники процесса могут ходатайствовать о привлечении независимого эксперта по вопросу судебно-экономической экспертизы. Эксперта для участия в процессе определяет судья, опираясь в своем выборе на документы, подтверждающие уровень квалификации и опыт эксперта, а также принимая во внимание сроки и стоимость проведения судебно-экономической экспертизы. Правообладатель и консультант должны заранее подобрать эксперта для участия в процессе и быть готовыми к тому, что выбор судьи будет сделан в пользу эксперта, предложенного оппонентами.

Действие судебного акта о признании кадастровой стоимости равной рыночной

Установление кадастровой стоимости равной рыночной вступает в законную силу с момента вынесения судом мотивированного решения. Таким образом, права и законные интересы правообладателей остаются нарушенными вплоть до вынесения решения суда (то есть с момента утверждения результатов ГКО и до решения суда). На практике правообладатель платит земельный налог по завышенной кадастровой стоимости в течение года без возможности пересчета излишне уплаченных средств.

Одной из сложностей, с которой сталкивались профессиональные оценщики, было отсутствие юридически регламентированного определения даты установления кадастровой стоимости. Но постановление Высшего Арбитражного суда от 25 июня 2013 года внесло в этот вопрос ясность, определив, что рыночную стоимость объекта недвижимости следует устанавливать на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Закон «Об оценочной деятельности» прямо не указывает на дату, которую следует считать датой установления кадастровой стоимости. Однако в данном случае во внимание принимается совокупность положений гл. III Закона «Об оценочной деятельности» и подзаконных актов. Кроме того, учитывается необходимость обеспечения соотносимости рыночной и кадастровой стоимостей и использования при определении рыночной стоимости объекта показателей (ценообразующих факторов), существовавших в момент, на который они были учтены оценщиком, определяющим кадастровую стоимость. Таким образом, оценщик должен определять рыночную стоимость на ту же дату, которая использована кадастровым оценщиком при определении им стоимости объекта недвижимости. ■