

Барамзин Константин Николаевич
Генеральный директор ООО «ЦЭПЭС»
ученая степень – кандидат технических наук
адрес электронной почты – bnk@esm-invest.com

К ВОПРОСУ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Аннотация. Статья содержит результаты анализа текущей ситуации с оспариванием кадастровой стоимости, влиянием на процесс оспаривания решений Верховного Суда и вступившего в силу Кодекса административного судопроизводства.

Ключевые слова: оспаривание кадастровой стоимости, рыночная стоимость, кадастровая стоимость.

Baramzin K. N.
CEO CEPES
Candidate of Engineering Sciences
e-mail – bnk@esm-invest.com

THE QUESTION OF CHALLENGING THE CADASTRAL VALUE

Abstract. The article contains the results of the analysis of the current situation with the challenging of the cadastral value, the influence on the process of challenging decisions of the Supreme Court and entered into force the Code of administrative procedure.

Keywords: **contesting the cadastral value, market value, cadastral value.**

К ВОПРОСУ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Ни для кого не секрет, что недвижимость является одним из основных элементов формирования региональных и муниципальных бюджетов за счет поступления налоговых и неналоговых доходов. В этой связи, рост стоимости недвижимости очевидным образом увеличивает бюджетные поступления. Принятие в РФ 02.01.2000 г. Федерального закона № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» можно считать началом функционирования системы кадастровой оценки земли (а затем и капитальной недвижимости), в результате работы которой значительно увеличилась стоимость этих экономических активов. Существующие в первые годы работы системы юридические нормы не позволяли изменять кадастровую стоимость, даже если рыночная стоимость была в разы ниже.

Изменение законодательной базы в области оценочной деятельности и земельных отношений в 2010 г. позволило приравнивать кадастровую стоимость земли к рыночной. Утвердилось понимание, что кадастровая стоимость - это рыночная стоимость на дату ее оценки. Возникли основы для оспаривания кадастровой стоимости.

В настоящее время процессы оспаривания результатов кадастровой оценки недвижимости приобретают массовый характер. И это очевидно, поскольку кадастровое оценивание, основанное на принципах массовой оценки, не может обеспечить учет особенностей конкретных объектов, а принятая законодательством концепция равенства кадастровой и рыночной стоимостей только усугубляет ситуацию. Поэтому, смысл оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости сводится к установлению этой стоимости в размере рыночной.

Методология массовой оценки, в основе которой, как правило, лежат статистические модели, существенно отличается от рыночной. Статистические модели используются для определения кадастровой стоимости весьма значительных групп объектов, в которые объединены порой тысячи земельных участков. С учетом дефицита значимой рыночной информации, статистические модели не могут дать адекватную рыночную стоимость всех участков в группе или в группах. Это и порождает значительные расхождения в результатах оценки кадастровой и рыночной стоимостей.

Хотя история кадастровой оценки в РФ уже достаточно длинная, изменения законодательства требуют постоянного отслеживания этого процесса со стороны тех, кто не желает платить налоги с необоснованно высокой стоимости. Кроме того, поскольку судебные процессы по оспариванию кадастровой стоимости проходят повсеместно, возникает новая судебная практика, которая также требует тщательного анализа.

В марте 2015 года был принят, а с 15.09.2015 г. вступил в силу Кодекс административного судопроизводства, в рамках которого в целом урегулирована процедура оспаривания кадастровой стоимости.

Вопросам оспаривания кадастровой стоимости был посвящен Пленум Верховного Суда РФ (Постановление от 30.06.2015 г.) «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» /1/, который обобщил опыт рассмотрения в судах вопросов оспаривания кадастровой стоимости последних лет.

Из анализа материалов Кодекса административного судопроизводства и имеющихся данных из практики Верховного Суда можно выделить основные моменты, которые следует учитывать при оспаривании кадастровой стоимости в современных условиях.

Возможность установления кадастровой стоимости в размере рыночной, закрепленная п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ, подтверждается и Верховным Судом.

Под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости понимается предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая оспаривание решений и действий (бездействия) Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (п.1 Постановления ВС РФ от 30.06.2015 г.).

Оспаривание кадастровой стоимости с сентября 2015 года должно осуществляться по правилам Кодекса административного судопроизводства РФ - в суд необходимо подавать административное исковое заявление.

Кодексом установлен срок для обращения в суд с административным исковым заявлением об оспаривании кадастровой стоимости, срок этот составляет 5 (пять) лет с момента внесения оспариваемой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Из определения ВС РФ №91-АПГ14-4 от 17.12.2014 г. и п.7 Постановления ВС РФ от 30.06.2015 г. следует, что к участию в деле об оспаривании кадастровой стоимости необходимо привлекать в качестве заинтересованных лиц (административных ответчиков) государственный орган или орган местного самоуправления, утвердивший результаты оценки и орган местного самоуправления, устанавливающий земельный налог и являющийся получателем арендной платы в некоторых случаях (то есть фактического выгодополучателя), и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке. В случаях, если кадастровая стоимость участка была определена органом кадастрового учета после утверждения результатов кадастровой оценки, в качестве заинтересованного лица следует привлекать Федеральную кадастровую

палату в лице соответствующего филиала. В остальных случаях Федеральная кадастровая палата не может являться административным ответчиком. По делам об оспаривании решений, действий (бездействия) Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости заинтересованными лицами (административными ответчиками) являются Комиссия и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, при котором она создана.

ВС РФ подтвердил, что судебное оспаривание кадастровой стоимости юридическими лицами возможно лишь после обращения в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости с целью соблюдения досудебного порядка урегулирования спора (п.9 Постановления ВС РФ от 30.06.2015 г.).

Кодекс административного судопроизводства обязывает административного истца привести в иске требования к административному ответчику и указать какие нарушения были допущены, а новый подход Верховного Суда обязывает истца, кроме того, представлять конкретные доказательства нарушения своего права, расчет налогов, степени их увеличения, доказательства того, что таким увеличением нарушаются его права и в чем это конкретно выражается.

Суд, в силу рассмотрения дел не в исковом производстве, а в административном, может проявлять больше инициативы и перепроверять отчет об оценке и экспертное заключение на отчет. «В случае возникновения сомнений в обоснованности отчета об оценке и достоверности определения рыночной стоимости суд, в соответствии с частью 2 статьи 56 ГПК РФ, статьей 62 КАС РФ, выносит эти обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на них не ссылались» (п.20 Постановления ВС РФ от 30.06.2015 г.). В указанном Постановлении Верховного суда вопросам более тщательного анализа отчетов об оценке посвящены четыре пункта (20-23), что может свидетельствовать об усложнении процесса доказывания новой кадастровой стоимости.

Очевидным результатом оспаривания кадастровой стоимости может явиться снижение налоговой нагрузки с собственника недвижимости. С какого момента можно применять новую (оспоренную) кадастровую стоимость для целей налогообложения в 2015 году? Верховный суд определил, что установленная судом кадастровая стоимость используется для исчисления налоговой базы за налоговый период, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости.

Для иных, предусмотренных законодательством целей, например, для определения арендной платы и выкупной цены, исчисляемых из кадастровой стоимости, установленная судом кадастровая стоимость применяется с 1 января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, до даты внесения очередных результатов

определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости (абзацы третий и пятый статьи 24.20 Закона об оценочной деятельности).

Дата внесения в кадастр новой кадастровой стоимости, установленной по результатам рассмотрения спора комиссией или судом, теперь не имеет определяющего значения, в том числе для целей налогообложения, поскольку в любом случае эта стоимость подлежит применению с 1 января календарного года, в котором начат процесс обжалования.

Аналогичный подход был отражен и в Налоговом кодексе РФ (в ред. от 29.12. 2014 г., действующей с 01.01.2015 г.), где согласно пункту 1 статьи 391 в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда в порядке, установленном ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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 государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Представляется, что своим решением по фиксации даты (01 января календарного года, в котором начат процесс обжалования) законодатель пошел навстречу налогоплательщикам и это можно рассматривать как улучшение их положения.

Тем не менее, хотя новые решения Законодателя и улучшают положение налогоплательщиков, все же не в полной мере соответствуют положениям п. 3 ст. 3 Налогового кодекса РФ, который устанавливает, что налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Принцип экономического основания земельного налога предполагает наличие у налогоплательщика права и реальной возможности пересмотреть налоговые обязательства за весь период, в котором применялась кадастровая стоимость, не соответствующая рыночной. Иное не позволяет налогоплательщику в полной мере восстановить права, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельных участков их рыночной стоимости».

Представляется, что для государства, установившего такие правила, становится объективно выгодным видеть кадастровую стоимость выше рыночной, поскольку даже при достаточно массовом ее оспаривании основная масса налогоплательщиков будет уплачивать налоги с завышенной кадастровой стоимости. Более того, даже если оспаривание осуществлено, все равно налогоплательщик уже оплатил за какой-то временной период налог, рассчитанный с завышенной стоимости.

Счетной палатой РФ в марте 2015 г. по итогам проверки результативности администрирования земельного налога в Московской и Рязанской областях в 2012 — 2013 годах были сделаны выводы, что причина долгов по земельному налогу в Подмосковье — завышенная кадастровая оценка. В целом превалирует превышение кадастровой стоимости земли над рыночной, заключили аудиторы и указали, что проблема носит системный характер и присуща всем регионам России /3/.

Процесс оспаривания кадастровой стоимости и длителен и дорог (качественно подготовленный отчет об оценке и экспертное заключение на него стоят достаточно дорого, кроме того значительными являются досудебные и судебные издержки и потерянное время). В этой связи представляется крайне важным тот факт, что объекты, находящиеся по соседству с собственностью, стоимость которой уже была обжалована, должны быть переоценены с учетом результатов обжалования, либо процедура обжалования их стоимости в значительной степени упрощена.

Уместно напомнить, что в давно сложившейся экономике стран Европы, земельный налог является основополагающей составляющей бюджетов. В этих странах также имеются различия между кадастровой стоимостью земли и рыночной стоимостью. Только в отличие от нашего государства, кадастровая стоимость там устанавливается ниже рыночной на 20–30%. Это, с одной стороны, позволяет снизить возможные ошибки, возникающие при массовой оценке земли, с другой - снижает риск налоговых разбирательств, поскольку оспаривать такую стоимость становится просто не целесообразно.

Библиографический список

1. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации. ФЗ №21 от 8 марта 2015 г.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015г. № 28. О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.
3. Счётная палата РФ: Причина долгов по земельному налогу в Подмосковье — завышенная кадастровая оценка. Информационное агентство REGNUM, <http://www.regnum.ru/news/polit/1901672.html>, 04.03.2015 г.