

ЦЕНА ИЗВЕСТНА, НО ДАТА ПОД ВОПРОСОМ

Одна из главных проблем оспаривания кадастровой стоимости – порядок применения установленной по результатам рассмотрения спора новой кадастровой стоимости объекта. В силу ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, на которую была установлена его кадастровая стоимость. Как же определить эту дату?

Николай АНДРИАНОВ,
советник прантини
«Недвижимость. Земля.
Строительство»,
юридическая фирма VEGAS LEX,
г. Москва

С момента внесения в кадастр...

Согласно правовой позиции, сформулированной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 10761/11, установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлено прежде всего на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим рыночная стоимость, которая подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой, должна быть сопоставима с результатами массовой оценки и не может быть определена произвольно, на произвольную дату.

При этом Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» прямо не называет ту дату, которую следует считать датой установления кадастровой стоимости. Однако, принимая во внимание в совокупности положения главы III.1 закона об оценочной деятельности, подзаконные акты, регулирующие порядок проведения кадастровой оценки, учитывая необходимость обеспечения соотносимости рыночной и кадастровой стоимостей и использования при определении рыночной стоимости показателей и данных (ценообразующих факторов) в отношении объекта, существовавших на тот же момент, на который они были использованы оценщиком, определившим кадастровую стоимость, истец, заявляющий требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие с рыночной стоимостью, должен доказать рыночную стоимость на ту же дату, которая использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку, в качестве даты оценки (дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости) и указана в

вводной части отчета об определении кадастровой стоимости (Приказ Минэкономразвития России от 29.07.2011 № 382).

В случае отсутствия такой даты в отчете оценщика она может быть установлена исходя из сведений, содержащихся в акте органа исполнительной власти субъекта, которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки.

В соответствии со ст. 24.20 Закона № 135-ФЗ орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, в течение 10 рабочих дней с даты завершения рассмотрения спора обязан направить сведения о новой кадастровой стоимости в орган кадастрового учета, а тот в свою очередь в течение 10 рабочих дней с даты получения таких сведений обязан внести их в государственный кадастр недвижимости.

Сведения о кадастровой стоимости в силу той же ст. 24.20 Закона № 135-ФЗ используются для целей, предусмотренных законодательством РФ, с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости.

Таким образом, если кадастровая стоимость объекта была определена по состоянию на декабрь 2012 года и пересмотрена на основании решения суда в июне 2013 года, применять новую кадастровую стоимость для расчета, например, земельного налога возможно только с 2014 года (именно такой подход был поддержан Президиумом ВАС РФ при вынесении Постановления от 20.05.2014 № 2868/14 по делу № А41-14050/2013 (на момент подготовки статьи не опубликовано).

Понятно, что в таком случае при утверждении новых результатов кадастровой оценки по состоянию на декабрь 2013 года (действующая редакция ст. 24.12 Закона № 135-ФЗ позволяет устанавливать новые результаты кадастровой оценки ежегодно) судебное решение об установлении кадастровой стоимости объекта, равной его рыночной цене, теряет для налогоплательщика всякий смысл.

Указанная проблема будет решена посредством внесения изменений в Закон № 135-ФЗ. Совет Федерации 09.07.2014 одобрил законопроект № 421531-6 «О вне-



Сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством РФ, с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости

сении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», и в ближайшем времени планируется его подписание Президентом РФ.

Согласно новой редакции ст. 24.20 Закона № 135-ФЗ в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда сведения о кадастровой стоимости, установленной таким решением, будут применяться для целей, предусмотренных законодательством РФ, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания. Изменения вступят в силу с даты опубликования Закона и будут применяться к сведениям о кадастровой стоимости, установленной в результате рассмотрения заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных после дня вступления в силу данного закона, а также заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных, но не рассмотренных на эту дату комиссией или судом, арбитражным судом.

Ограничения и региональные особенности

Этим же законопроектом вводятся ограничения на периодичность пересмотра результатов государственной кадастровой оценки. В соответствии с новой редакцией ст. 24.12 Закона № 135-ФЗ государственная кадастровая оценка будет проводиться не чаще чем один раз в течение трех лет (в го-

родах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты проведения последней государственной кадастровой оценки.

Кроме того, законопроект устанавливает для юридических лиц обязательный досудебный (в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости) порядок оспаривания кадастровой стоимости. Физические лица по-прежнему смогут обращаться с заявлениями об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости непосредственно в суд.

Еще одна проблема оспаривания кадастровой стоимости характера для Москвы и Московской области и связана с кругом лиц, имеющих право на такое оспаривание. Согласно ст. 24.19 Закона № 135-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими и юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

Все окружные арбитражные суды, за исключением ФАС МО, к числу лиц, имеющих право на иск об оспаривании кадастровой стоимости, относят в том числе арендаторов земельных участков, находящихся в публичной собственности, если размер арендной платы по условиям договора аренды и в силу действующего законодательства определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка (постановление ФАС ВСО от 19.06.2014 по делу № А82-9984/2013; ФАС ВСО

от 24.04.2014 по делу № А19-9496/2013; ФАС ДВО от 18.03.2013 по делу № А51-7621/2012; ФАС ЗСО от 16.05.2013 по делу № А45-25222/2012; ФАС ПО от 24.06.2014 по делу № А72-11870/2013; ФАС СКО от 23.06.2014 по делу № А01-1838/2013; ФАС СЗО от 18.04.2014 по делу № А56-40608/2013; ФАС УО от 27.06.2014 по делу № А47-6448/2013; ФАС ЦО от 20.08.2013 по делу № А36-6929/2012 и др.).

ФАС МО, однако, придерживается прямо противоположного подхода. Так, в Постановлении от 03.07.2014 по делу № А40-59687/13 ФАС МО указал, что установление кадастровой стоимости арендатором есть не что иное, как попытка изменения в одностороннем порядке условий договора (Постановление ФАС МО от 03.07.2014 по делу № А40-59687/13).

Впрочем, столичная судебная практика по данному вопросу может измениться в связи с принятием Президиумом ВАС РФ Постановления от 11.02.2014 № 13839/13 (опубликовано 15.07.2014). В нем Президиум ВАС, в частности, указал, что правом на оспаривание кадастровой стоимости земельных участков обладают собственники соответствующих участков, органы местного самоуправления, арендаторы земельных участков, правообладатели, владеющие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения, лица, которые хотя и не имеют оформленных прав на земельный участок, но в собственности которых находятся объекты недвижимости, расположенные на таком участке. ➤

КАК ИЗБЕЖАТЬ ФИНАНСОВЫХ ПОТЕРЬ

За последний год обострилась проблема оспаривания результатов государственной кадастровой оценки земельных участков. Зачастую результаты подобной оценки превышают рыночную стоимость земли в 5-6 раз. Как следствие, собственник вынужден платить огромные налоги, начисляемые исходя именно из кадастровой стоимости. Чтобы это предотвратить, результаты кадастровой оценки можно оспорить.

Оспорить результаты кадастровой оценки можно как в досудебном порядке, так и в суде. Досудебное оспаривание неэффективно и чересчур формально. Как правило, вторичная государственная оценка проводится силами все тех же госструктур и будет близка к первоначальной стоимости, результаты которой также придется оспаривать, но уже в рамках новой процедуры. Получается своего рода замкнутый круг.

Дополнительным камнем преткновения является отсутствие установленного порядка проверки данных отчета об оценке и единого регламента, который обосновывает решение комиссии. В свою очередь, оспаривание в суде – процесс длительный, что вызвано огромным количеством исковых заявлений о пересмотре кадастровой оценки земельных участков, суды не справляются с таким объемом.

Но даже при положительном результате оспаривания кадастровой стоимости финансовые потери для собственника не заканчиваются. Собственник продолжает платить



Основным негативным последствием, вытекающим из завышенных результатов государственной кадастровой оценки, является «неадекватное» налогообложение

налоги в том же размере, дожидаясь, пока наступит новый налоговый период, что объясняется уже сложившейся арбитражной практикой.

Решение проблем на сегодняшний день не имеет никакой законодательной платформы, более того, проект закона, вносящий изме-

нения в закон об оценочной деятельности, уже одобренный Советом Федерации, предусматривает обязательное досудебное оспаривание результатов кадастровой оценки в государственной комиссии по рассмотрению споров, что, по нашему мнению, усугубит и без того сложную ситуацию.

При этом все же существуют возможные пути решения описанных проблем.

В Закон «Об оценочной деятельности в РФ» необходимо внести положения:

- о проведении кадастровой оценки один раз в 5 лет;
- применении ранее установленной кадастровой стоимости до момента разрешения спора – при оспаривании вновь утвержденной кадастровой стоимости;
- сохранении альтернативности досудебного и судебного оспаривания до результатов кадастровой оценки.

Основным негативным последствием, вытекающим из завышенных результатов государственной кадастровой оценки, является «неадекватное» налогообложение, под которое попадают земельные участки, занимаемые собственниками под предпринятия. В связи с этим следует внести изменения и в Налоговый кодекс РФ. Главной целью внесенных изменений должно стать право использования коэффициентов, определяемых в порядке, аналогичном установленному п. 7 ст. 396 Налогового кодекса РФ, то есть налогоплательщик (собственник) не будет вынужден дожидаться нового налогового периода, а сможет платить соответствующие налоги сразу по результатам оспаривания государственной кадастровой оценки.

Так что вполне реально в самом ближайшем будущем добиться быстрой, главное, объективной процедуры оспаривания кадастровой стоимости объектов, а также избежать значимой проблемы в области налогообложения земельных участков, занимаемых предприятиями.

Андрей Сураев,
руководитель направления
«Юридическая прантина»,
группа компаний SRG,
г. Москва