

Государственная кадастровая оценка: проведение и оспаривание

Что станет с кадастровой оценкой в 2017 году

Оксана Едрисова,

*руководитель отдела по работе с государственным заказчиком
департамента оценки и консультационных услуг
Swiss Appraisal в России и СНГ*

22 июня 2016 г. Госдума приняла Федеральный закон № 237 «О государственной кадастровой оценке», который еще на стадии проекта вызвал бурные обсуждения среди участников оценочного рынка. Тем не менее, документ уже подписан президентом и вступает в силу 1 января 2017 г.; для закона назначен переходный период, и к 2020 г. правовой акт будет действовать в полной мере во всех регионах РФ.

До начала действия ФЗ № 237 определение кадастровой стоимости недвижимости проводилось независимыми оценщиками – членами профильных саморегулируемых организаций, государство отбирало исполнителей на конкурсной основе, заключало с оценочными компаниями договор, и начиналась работа. Со следующего года из этой цепочки убираются частные оценщики, а процесс становится государственной «монополией».

Итак, как же теперь будут определять кадастровую стоимость недвижимости? Сначала исполнительный орган власти в регионе примет решение о проведении этой процедуры в отношении объектов недвижимости, а потом даст соответствующее распоряжение специально созданному для этой цели государственному бюджетному учреждению (ГБУ). Там, в свою очередь, и будет проведено определение кадастровой стоимости, сотрудники учреждения составят проект отчета об оценке и разместят его на официальном сайте. Затем этот документ проверяют в Росреестре, и, если не возникнет замечаний, направят его в исполнительный орган власти региона, а тот утвердит его окончательный вариант.

Новый ФЗ обещает сильный контроль как за новоиспеченными ведомствами в целом, так и за государственными оценщиками в частности. Первые, например, обязаны хранить

копии всех документов, которые использовались при проведении оценки, а также копии отчетов об оценке, и предоставлять все эти материалы судебным, правоохранительным и другим органам по их запросу. Что касается сотрудников ГБУ, то для них установлены достаточно весомые требования: данные специалисты должны иметь как минимум трехлетний опыт в области оценки в частной или бюджетной организации.

Как отмечают законодатели, основные цели передачи государству монополии на кадастровую оценку и введения новых требований для задействованных в ней субъектов – это защита интересов граждан и повышение эффективности самой процедуры и точности ее результатов, т.к. недостатки в этой системе приводят к многочисленным случаям оспаривания итоговой кадастровой стоимости.

Как оспорить государственную кадастровую оценку?

Согласно Федеральному закону «О государственной кадастровой оценке», любой результат определения стоимости возможно оспорить и изменить в судебном или досудебном порядке; второй вариант подразумевает обращение в специально созданную в субъекте РФ комиссию.

В первую очередь, стоит отметить, что новый закон дает право любому заинтересованному лицу потребовать исправлений в промежуточных документах, которые ГБУ размещает в интернете. Сделать это можно в течение 50 дней с момента публикации такого документа.

Чтобы оспорить уже утвержденный отчет об оценке, физическое или юридическое лицо может прийти в комиссию с соответствующим заявлением, к которому дополнительно нужно приложить еще ряд бумаг: выписку из Росреестра об установленной кадастровой стоимости объекта, копию правоустанавливаю-

щего или правоудостоверяющего документа на него и отчет об оценке его рыночной стоимости. Рассмотрение всех этих документов может занять у комиссии максимум 30 дней, после чего она либо установит кадастровую стоимость недвижимого имущества на уровне рыночной, либо отклонит все претензии заявителя.

В состав комиссии входит сотрудник исполнительного органа власти субъекта, чиновник из органа регистрации прав на имущество и представитель уполномоченного по защите прав предпринимателей. Кроме того, в заседаниях могут участвовать другие заинтересованные госслужащие, члены профильных СРО и сотрудники организаций, непосредственно проводившие кадастровую и рыночную оценку. Всего в комиссии должно быть не меньше пяти человек.

Добавим, что сейчас процесс оспаривания кадастровой стоимости недвижимости регулируется статьей 24.18 ФЗ «Об оценочной деятельности», и, в принципе, коренных изменений в этой системе новый ФЗ № 237 не предусматривает, за исключением одного момента. Ранее юридические лица были обязаны сначала попытаться решить все вопросы с помощью комиссии и только потом, в случае неудовлетворения, были вправе обращаться в суд. С 1 января 2017 г. это правило отменяется, и организации смогут сразу подавать иск, как это делают сейчас многие физические лица.

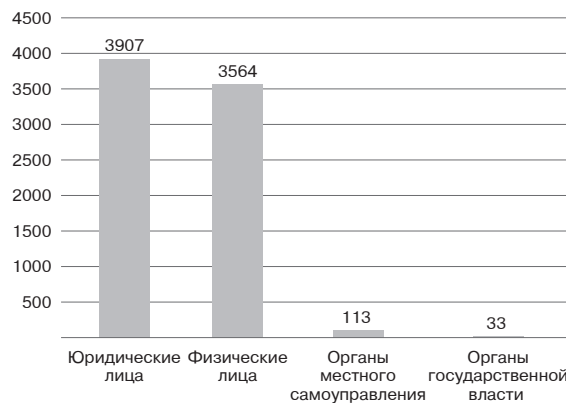
Практика оспаривания кадастровой оценки в суде

Естественно, что физические и юридические лица, чья недвижимость подверглась кадастровой оценке, не хотят видеть в отчете завышенную стоимость (и, как следствие, более высокий налог) своего объекта. Нередко споры с кадастровой комиссией не приводят к удовлетворению всех сторон, и собственники объектов обращаются в судебные инстанции.

По данным Росреестра, только в период с 1 января по 30 сентября 2016 г. до суда дошло 7617 дел по оспариванию кадастровой стоимости 14242 недвижимых объектов. Больше всего недовольных в этом году оказалось среди юридических лиц – они подали 3907 исков. Среди физических таковых меньше, но не намного, от них поступило 3564 исковых заявления. Органы местного самоуправления и государственной власти подали 113 и 33 иска соответственно.

Рисунок 1

Кол-во судебных дел по оспариванию кадастровой стоимости недвижимости. 9 мес. 2016 г.



Источник: Росреестр

Наибольшая часть этих исков – 7282 – была подана в целях установления кадастровой стоимости на рыночном уровне. Еще 73 дела перешли в суд, т.к. собственник посчитал, что в ходе оценки в расчет брались недостоверные сведения об объекте. Остальные 262 истца пошли на крайние меры, потому что их не устроило решение досудебной комиссии, или ее бездействие.

Рисунок 2

Предпосылки подачи судебных исков. 9 мес. 2016 г., ед.

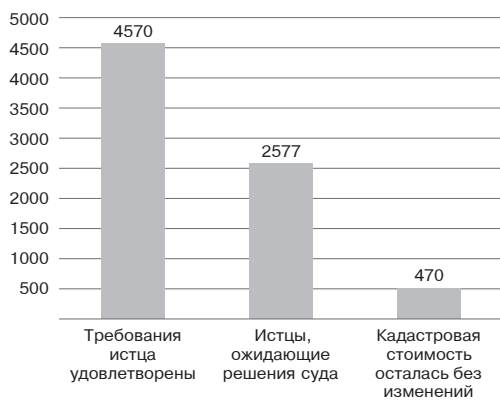


Источник: Росреестр

В итоге, из общего количества исков было удовлетворено 4570, 470 результатов кадастровой оценки остались без изменений, и еще более 2500 истцов в данный момент ожидают решения. Результат удивляет: до судов суммарная кадастровая стоимость всех спорных объектов составляла более 797 млрд руб., но после него она сократилась сразу на 44,42% – до 443 млрд руб.

Рисунок 3

**Результаты рассмотрения исков судом.
9 мес. 2016 г., ед.**



Источник: Росреестр

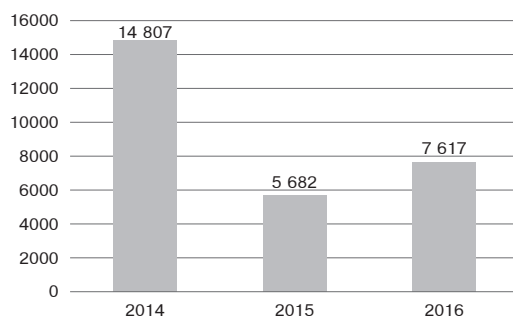
Если брать количество исков в качестве показателя эффективности кадастровой оценки, то ситуация 2016 г. гораздо лучше, чем в 2014 г., за первые девять месяцев которого российские суды получили свыше 14 тыс. заявлений такого рода, но заметно хуже 2015 г.: тогда было инициировано 5682 спора в судах из-за 7773 объектов недвижимости. Однако в процентном соотношении результат всех трех последних лет был приблизительно одинаков, потому как конечная общая кадастровая стоимость спорной недвижимости оказывалась почти в половину меньше первоначальной.

Стоит ли вообще спорить с государственными оценщиками?

Собственник, увидевший в отчете, как ему кажется, несправедливую стоимость его недвижимости, вполне может задать себе вопрос: стоит ли возможный результат оспаривания потраченного времени, нервов и, в конце концов,

Рисунок 4

**Кол-во дел по оспариванию
кадастровой стоимости недвижимости.
9 мес. 2014–2016 гг.**



Источник: Росреестр

денег? Ответ: безусловно, да, и в особенности это касается дорогостоящих объектов. **Рассмотрим пользу оспаривания с помощью кейса.**

Представим себе условное нежилое здание в Москве. Его кадастровая стоимость составляет 300 млн руб., а налоговая ставка в 2016 г. определена на уровне 1,3%, т.е. в данном случае 3,9 млн руб. в год. В результате оспаривания кадастровой стоимости и установления кадастровой стоимости объекта оценки на уровне рыночной, стоимость недвижимости снизилась на 20% или на 60 млн руб. Путем простых расчетов выясняется, что исковое заявление позволило владельцу объекта сократить налог и сэкономить за текущий год 780 тыс. руб. Допустим, что стоимость проекта по оспариванию оценки подобной недвижимости составит 500 тыс. руб., а поэтому чистая экономия тут же сокращается до 280 тыс. в российской валюте.

В этот момент собственник начинает полагать, что извлек не такую уж и большую выгоду. Однако стоит напомнить, что по инициативе властей введен мораторий на переоценку кадастровой стоимости до 2020 г., а ставка налога на недвижимое имущество будет постепенно расти и к 2020 г. достигнет 2%. Теперь нужно провести еще несколько простых расчетов:

$$\mathcal{E} = (P \cdot H C_{16}) + (P \cdot H C_{17}) + (P \cdot H C_{18}) + (P \cdot H C_{19}) + (P \cdot H C_{20}), \text{ где:}$$

\mathcal{E} – экономия клиента,

P – разница между кадастровой стоимостью и рыночной,

$H C_{г}$ – налоговая ставка, где «г» является годом налогового периода, (%)

$$(60 \text{ млн} \cdot 0,013) + (60 \text{ млн} \cdot 0,014) + (60 \text{ млн} \cdot 0,016) + (60 \text{ млн} \cdot 0,018) + (60 \text{ млн} \cdot 0,02) = 4,86 \text{ млн руб.}$$

Как видно, цель оправдывает средства, потраченные на ее достижение, такой проект может привести к экономии по налогу на недвижимое имущество порядка 4,36 млн руб. в течение пяти налоговых периодов. Еще раз уточним: данные суммы касаются только приведенного примера, потому что налоговые ставки отличаются в зависимости от региона, в котором находится объект недвижимости, и от ряда других факторов, вроде способов его применения и т.д. Кроме того, рост налоговых ставок на ЗУ в Москве именно в вышеуказанном размере и порядке, это исключительно прогнозное предположение, каким образом органы власти планирует увеличивать налоговые ставки на недвижимость пока

не известно. Нельзя не учитывать и стоимость услуг оценочных и юридических консультантов по оспариванию кадастровой оценки.

Типичные ошибки при оспаривании кадастровой оценки

Напомним, что для обращения в комиссию и суд по оспариванию кадастровой оценки заявитель должен предоставить отчет об оценке рыночной стоимости своего объекта. Подготовка такого документа, особенно в нынешних кризисных условиях, становится все более востребованной услугой независимых оценочных компаний, и, к сожалению, бывают случаи, когда в нем появляются ошибки.

Кадастровая стоимость объекта устанавливается оценщиком на определенную дату – дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости) или дату внесения изменений кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости, и рыночная должна быть привязана к этому же времени. Если, например, кадастровая стоимость определена на 1 марта 2016 г., а рыночная стоимость определена на 1 апреля, документ составлен неверно, и он не будет принят к рассмотрению комиссией.

Другой причиной, по которой отчет об оценке стоимости может быть составлен неправильно, является несоответствие требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО). Неверный подбор аналогов на рынке, на основе которых определяется стоимость оцениваемого объекта, и, как следствие, отсутствие учета его индивидуальных особенностей, также как общая недостаточность информации при составлении отчета о рыночной стоимости объекта оценки, которая возникает при использовании данных только из кадастрового паспорта объекта – это стандартные ошибки оценщиков.

Зачастую при использовании доходного метода определения стоимости оценщик всецело опирается на данные о потенциальной прибыли от использования объекта, которые предоставил заказчик, а эта информация может быть неточной, преувеличенной или заведомо неверной. При этом неприменение доходного подхода, к примеру, если оценивается земельный участок, способный приносить деньги, также приведет к неверному определению рыночной стоимости объекта недвижимости.

Может случиться и так, что специалисты оценочной компании грамотно подойдут к процессу

определения стоимости, правильно оценят ситуацию на рынке недвижимости и дадут справедливую оценку, но претензии возникнут именно к оформлению отчета, которое должно безукоризненно соответствовать всем законодательным и нормативным актам в области оценочной деятельности. Итоговый документ должен иметь существенные данные, без каких-либо расплывчатых и необоснованных формулировок.

Итоги

Сейчас пока рано говорить о том, насколько успешным окажется полный переход кадастровой оценки недвижимости в полномочия государственных бюджетных органов. Новая система, которая, с одной стороны, должна привести к сокращению количества споров, с другой же, может увеличить нагрузку на суды, ведь тем же юридическим лицам теперь не нужно обязательно обращаться в комиссию по оспариванию. Однако, если переходный период будет посвящен качественной подготовке к оказанию услуг по определению кадастровой стоимости недвижимости, выработке методологии, набору профессиональных сотрудников, созданию эффективных бизнес-процессов, и в итоге ответственному подходу к процессу оценки, то рядовой собственник недвижимости не должен ощутить никаких негативных последствий принятия Федерального закона № 237 «О государственной кадастровой оценке».

Реформа дополнительно усложняется из-за новых инициатив чиновников из Правительства: в конце октября 2016 г. в Белом доме предложили отменить мораторий на внеочередной пересмотр кадастровой оценки, в соответствии с которым для расчета налогов в 2017–2020 гг. используется кадастровая стоимость, определенная на 1 января 2014 г. Из-за возможного снятия запрета сама реализация нового ФЗ видится маловероятной, и очевидно, что этот вопрос решится в ближайшее время.

Владельцам объектов, как одной из заинтересованных сторон в кадастровой оценке, также следует быть внимательными в этом вопросе: следить за промежуточными документами, тщательно их проверять, взвешивать все «за» и «против» в случае несогласия с отчетами и разумно подходить к выбору оценщика рыночной стоимости, который при решении оспаривать кадастровую стоимость выступит независимым консультантом.