



Оспаривание кадастровой оценки: эффективность и законодательные перспективы



Правомерно ли рассматривать оспаривание результатов кадастровой оценки в качестве эффективного инструмента оптимизации налогообложения на недвижимость?

В соответствии с законодательством об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости могут быть пересмотрены в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и (или) в суде.

Причем для пересмотра физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в комиссии является:

С 2016 г. не только организациям, но и гражданам России следует платить налоги на недвижимость в процентах от стоимости по итогам государственной кадастровой оценки (ГКО). Кадастровая стоимость недвижимости становится все более популярным предметом споров. Несмотря на негативные прогнозы, иски владельцев в большинстве случаев удовлетворяются. Однако процент снижения кадастровой стоимости в результате оспаривания по сравнению с 2014 г. падает.

О возможностях оптимизации налогообложения на недвижимость в интервью журналу «ЭС» рассказал Кирилл Юрьевич Кулаков, первый заместитель генерального директора ЦНЭС, член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, профессор МГСУ, доктор экономических наук, FRICS.

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном ст. 24.18 Закона «Об оценочной деятельности», сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации (в том числе для налогообложения) с 1 января календарного года, в течение которого подано соответствующее заявление (но не ранее даты внесения в ГКН кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания).

За период 2014–2015 гг. на территории Российской Федерации в комиссиях рассмотрено более 50 тыс. заявлений о пересмотре кадастровой стоимости в отношении более 100 тыс. объектов недвижимости; в судах инициировано более 20 тыс. споров о величине кадастровой стоимости в отношении около 45 тыс. объектов. По результатам указанных оспариваний кадастровая стоимость была снижена в среднем на 30% в комиссиях и более чем на 40% в судах.

В настоящее время в Правительстве РФ готовится проект закона «О государственной кадастровой оценке». В первые две редакции данного законопроекта вносились существенные изменения в процесс оспаривания

кадастровой стоимости. Сперва оспаривание предполагалось передать в ведение так называемых межведомственных коллегий, из состава которых полностью исключались представители профессионалов в сфере оценки. Во второй редакции вообще упразднился досудебный порядок оспаривания. И лишь после консолидированного оппонирования оценочно-

в вышеуказанном «депутатском» законопроекте, а именно:

- оставить в силе обязательную экспертизу отчетов об определении кадастровой стоимости;
- оставить в силе обязательную экспертизу отчетов об оценке при оспаривании КС в случае отклонения РС более чем на 30%;
- при наличии положительного экспертного заключения СРОО на отчет об оценке комиссия



В случае законодательного закрепления указанных новелл процесс оспаривания результатов кадастровой оценки станет по-настоящему эффективным и профессиональным институтом в системе налогообложения объектов недвижимого имущества.

го сообщества, в том числе посредством внесения в Государственную думу так называемого депутатского законопроекта «О государственной кадастровой оценке в РФ» № 914532-6 от 27 октября 2015 г., а также поручений Президента РФ Пр-300, в текст правительственного законопроекта были внесены поправки относительно процедуры оспаривания. Оспаривание вернули, притом как в досудебном, так и судебном порядке, и для физических, и для юридических лиц. В состав комиссии теперь будет входить бизнес-омбудсмен, а также представители СРО оценщиков, госслужащие будут занимать в ней не более 50% мест.

Стоит отметить, что еще более радикальные меры по повышению эффективности процедуры оспаривания предлагаются

принимает решение об определении кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости;

- решение комиссии об отклонении заявления о пересмотре (в случае непредставления положительного экспертного заключения СРО) должно содержать полный перечень выявленных в отчете об оценке нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и их обоснование.

В случае законодательного закрепления указанных новелл процесс оспаривания результатов кадастровой оценки станет по-настоящему эффективным и профессиональным институтом в системе налогообложения объектов недвижимого имущества.

ПЭС 16078 / 26.04.2016