

Право на спор



Новая кадастровая стоимость земель, установленная официально с 1 января 2013 г. и вступившая в силу с 2014 г., неприятно удивила большинство арендаторов и собственников. По некоторым объектам она поднялась в разы, как и налог или арендная плата. Оказывается, право оспорить новую оценку есть у каждого.

Какова роль оценщика в процедуре оспаривания кадастровой стоимости в интервью журналу «ЭС» рассказал управляющий партнер Консалтинговой группы «Инвест Проект», член Правления «ОПОРЫ РОССИИ», вице-президент Совета Национальной ассоциации оценочных компаний финансовых рынков Сергей Михайлович Шешков.

консалтинговая группа
ИНВЕСТ ПРОЕКТ

Работа по оспариванию кадастровой стоимости (особенно при значительных расхождениях) — довольно серьезная процедура. Кроме положительной существует и отрицательная судебная практика. Почему в подобных процедурах требуется участие высококвалифицированного оценщика? В чем его приоритетная задача?

Тема снижения кадастровой стоимости (далее — КС) недвижимости набравшая, поскольку повышение размера КС коснулось практически всех, и бизнеса, и граждан, сравнительно недавно. Для многих новая кадастровая стоимость их объектов недвижимости стала «открытием».

Несмотря на многочисленность споров по установлению КС в досудебном и судебном порядке и, казалось бы, сложившуюся арбитражную практику, а также вступивший в силу 15 сентября 2015 г. Кодекс административного судопроизводства (КАС), которым в общих чертах урегулирована процедура оспаривания КС, нет единой позиции судебной системы в отношении вопросов оспаривания КС.

Ранее в арбитражном суде отчеты не подвергались существенной ревизии, суд просто спрашивал, есть ли отчет, доказательства, есть ли участок в государственном кадастре недвижимости и т.д. Эти вопросы имели типовой характер, и все знали, как будет протекать судебный процесс. Обуславливалось такое положение дел реализацией принципа состязательности. Процессуальные ответчики не представляли какие-либо иные доказательства рыночной стоимости объекта, и арбитражный суд выносил по-

ложительный для истца судебный акт по имеющимся в деле материалам.

Сейчас наблюдается концептуально иная ситуация. Это связано в том числе с изменением подведомственности данной категории дел — теперь это компетенция суда субъекта РФ. Суды субъектов РФ не всегда руководствуются теми правилами, которые были выработаны ранее. Причем просматривается явная тенденция к ужесточению требований, предъявляемых к отчетам для целей оспаривания, оппоненты становятся все более компетентными и принимают активное участие в процессе. Положительное экспертное заключение СРО уже не является гарантией доказательной силы отчета. По смыслу части 2 ст. 67 ГПК РФ и части 2 ст. 84 КАС РФ экспертное заключение саморегулируемой организации на отчет об оценке не имеет для суда заранее установленной силы и оценивается наравне с другими доказательствами (абзац восьмой ст. 17.1 Закона «Об оценочной деятельности»). Отсюда зачастую и невозможность предсказать исход дела.

В этих условиях качественная работа оценщика приобре-

С начала 2016 г. комиссии при Росреестре и суды приняли положительные решения для наших клиентов по 530 объектам!

тает все более весомое значение, важной задачей становится тщательное изучение вопроса на этапе подготовительных работ — определение размера и экономической целесообразности снижения кадастровой стоимости в каждом конкретном случае. Для этого оценщик должен тщательно подобрать аналоги, действенные на дату определения КС, и на основании методологии и ФСО определить рыночную стоимость объекта.

Учитывая, что этот этап для собственника является бесплатным и нет 100-процентной гарантии заключения договора в дальнейшем, у недобросовестных оценщиков велик соблазн сказать заказчику: «Да, мы снизим кадастровую стоимость на 50–70–80%». А там как получится...

Сегодня заказчик оценки должен тщательнее подходить к выбору оценщика и, рассматривая коммерческие предложения, ре-

ально оценивать перспективы оспаривания, не прельщаться подобными обещаниями. В этом случае рекомендуем заказчику оценки заранее оговаривать присутствие специалиста-оценщика в комиссии и (или) суде. Тем более если раньше предоставление клиенту специалистов, которые сопровождали истца в суде или комиссии, было скорее конкурентным преимуществом, то теперь это абсолютная необходимость. Оценщик должен уметь защищать и обосновывать свой отчет в суде или комиссии.

В нашей практике неоднократно возникали ситуации, когда именно активная позиция оценщика в отстаивании своего профессионального суждения помогла в корне изменить ход дела и добиться положительного решения.

И еще немного о нашей практике оспаривания: только с начала 2016 г. комиссии при Росреестре и суды приняли положительные решения для наших клиентов по 530 объектам! Суммарная кадастровая стоимость с 1 309 525 996 руб. снижена до 282 427 340 руб. (снижение на 78%).

Снижение кадастровой стоимости через комиссии при Росреестре и (или) суды — это законный способ, позволяющий снизить размер налоговых платежей. Привлечение грамотного и честного оценщика к решению вопроса способствует повышению эффективности правосудия и достижению положительного результата для собственника. 

ПЭС 16080 / 26.04.2016

