

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Аннотация: В данной статье анализируются и выявляются основные проблемы, возникающие при оспаривании кадастровой стоимости земельных участков, рассматриваются основные аспекты уменьшения или увеличения кадастровой стоимости земли; определяется динамика цен на рынке земельных участков; а также выделяются приоритетные направления в данной сфере.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, рыночная стоимость, земельный участок, оспаривание кадастровой стоимости, переоценка земельных участков, динамика цен, земельный налог.

TOPICAL ISSUES CONTESTING THE CADASTRAL VALUE OF LANDSITES

Abstract: this article analyzes and identifies the main problems arising when challenging the cadastral value of land plots, discusses the main aspects of reducing or increasing the cadastral value of land; determined by the dynamics of prices on the land market; as well as highlight priority areas in this area.

Keywords: cadastral value, market value, land, challenging cadastral value, revaluation of land, price dynamics, land tax.

Во всех субъектах Российской Федерации прошел пересмотр и утверждение новой кадастровой стоимости земельных участков, в большинстве

случаев это привело к увеличению налоговых сборов, связанных с основными правомочиями на земельные участки, таким образом, несомненно, собственники столкнулись с некоторыми проблемами, возникающими при определении кадастровой стоимости для целей налогообложения, поскольку на сегодняшний день 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.

Кадастровая стоимость необходима при совершении любых сделок с недвижимостью. В частности, на ее основе рассчитывается:

- величина налога на имущество физических лиц (до очередной реформы налогообложения в качестве базы применялась инвентаризационная стоимость);
- размер арендной платы за пользование земельным участком;
- стоимость приобретения земельного участка в собственность.

Налогом на имущество облагаются различные объекты недвижимости, к числу которых относятся:

- приватизированные или приобретенные в собственность квартиры;
- отдельные жилые помещения, например, комнаты в общежитиях или коммунальных квартирах;
- жилые дома, к которым относится не только здания ИЖС, но и дачные постройки, недостроенные объекты и т.д.;
- гаражи и оборудованные парковочные места;
- хозяйственные постройки на земельном, дачном или садовом участке, включая бани, сараи и другие здания подобного назначения;
- коммерческая недвижимость, например, магазины, офисы, склады и т.д.

Чаще всего кадастровая стоимость завышена, при чем порой в несколько раз. Соответственно, завышен и налог на недвижимость. В этом случае необходимо оспаривание.

В настоящее время оспаривание кадастровой стоимости объекта является очень распространенной процедурой, а значит, происходит возникновение определенного ряда проблем.

Оспаривание кадастровой стоимости недвижимости – это новый юридический процесс, который необходим для того, чтобы снизить стоимость объекта недвижимости, записанную в государственном кадастре недвижимости, а вместе с ней и сумму ежегодного налога на недвижимость.

С начала 2018 года вводятся серьезные изменения в механизм оспаривания кадастровой стоимости. Как и ранее, законодательство предусматривает два варианта снижения этого параметра – обращение в комиссию, созданную при Росреестре, и подача искового заявления в суд.

Однако, теперь гражданин имеет право сразу обратиться в судебные органы, а действовавший прежде порядок допускал подобное действие только после обращения в Росреестр.

Снижение кадастровой стоимости при помощи комиссии Росреестра

Обращение в комиссию Росреестра с начала 2018 года является добровольным мероприятием, реализуемым при необходимости снизить кадастровую стоимость, указанную в ЕГРН на объект недвижимости или земельный участок. Подобный способ решения проблемы имеет сразу несколько очевидных преимуществ:

- отсутствие необходимости платить госпошлину;
- предсказуемый срок рассмотрения вопроса, составляющий не более одного месяца;
- упрощенная, по сравнению с предыдущими годами, процедура подачи документов на комиссию;
- возможность обращения в судебные органы в случае отрицательного решения комиссии.

При обращении в комиссию Росреестра заявитель предоставляет следующий пакет документов:

Снижение кадастровой стоимости путем обращения в суд

При получении отрицательного решения собственник квартиры, дома или участка земли имеет возможность оспорить кадастровую стоимость недвижимости, обратившись в суд. В этом случае он готовит практически тот же пакет документации, включающий:

- исковое заявление в судебный орган;
- выписку из ЕГРН с указанием текущей кадастровой стоимости;
- документы, подтверждающие права владельца на имущество, стоимость которого оспаривается;
- экспертное заключение независимого оценщика о реальной стоимости недвижимости.

Оспаривание кадастровой стоимости в судебных органах имеет как преимущества, так и недостатки. Главным плюсом этого способа решения проблемы выступает объективный характер рассмотрения вопросов, который далеко не всегда присутствует во время заседаний комиссии Росреестра. К числу недостатков относится необходимость привлечения квалифицированного юриста и непредсказуемая продолжительность судебного процесса.¹

Разберем основные проблемы, возникающие при оценке кадастровой стоимости.

1) Установление даты, на которую проводится кадастровая оценка.

Зачастую при определении даты, на которую проводится кадастровая оценка, могут возникнуть две серьезные ошибки, от которых необходимо уклоняться.

- Неправильно определена дата, на которую была установлена кадастровая стоимость вторично образованного ЗУ.

¹ Официальный сайт «Эталон - Гарант» [Электронный ресурс]: офиц. сайт /Эталон гарант. – Режим доступа:<https://tver.etalon-garant.ru/legal/osparivanie-kadaastrovoy-stoimosti/>(дата обращения: 01.12.2019).

– Изменение неактуального размера кадастровой стоимости на момент обращения в суд.

2) Согласно экспертам СРО, отчет должен отвечать всем требованиям, быть правильным и опираться на достоверные источники.

Ошибки расчета кадастровой стоимости экспертами могут привести только к негативным последствиям.

Чтобы избежать подобной ситуации при рассмотрении дел об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка необходимо опираться на достоверные источники информации.

3) Необходимость обращения в комиссию

Данная проблема говорит о том, что юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям обязательно нужно обращаться в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объекта, в случае не обращения в данную инстанцию суд вправе отказать в удовлетворении требований. Что касается физических лиц, данный вопрос для них является не обязательным.

4) Установление способа защиты прав

Этот вопрос рассматривается в том случае, если Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости не приняла или отклонила заявление. Первое, что необходимо сделать – подать заявление в суд для установления кадастровой стоимости, равной рыночной. Как показывает практика, это наиболее эффективный способ воздействия.²

5) Подсудность и подведомственность

Все результаты по определению кадастровой стоимости могут быть оспорены только в суде, а именно в Верховном суде. Такая ситуация не оставляет выбора – в какой суд лучше обратиться Арбитражный или Верховный, это правильно, потому что этими делами должен заниматься кто-то один.

² Официальный сайт «rosreestr.ru» [Электронный ресурс]: офиц. сайт / rosreestr.ru – Режим отступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti/-informatsiya-o-rabote-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimo/> (дата обращения: 01.12.2019).

В результате произведенного анализа можно сделать выводы о том, что:

Оспорить результат определения кадастровой стоимости объекта может как арендатор, так и собственник земельного участка;

Если произошло изменение кадастровой стоимости объекта, то в обязательном порядке представляется отчет о кадастровой оценке объекта;

Органы местного самоуправления и государственные органы освобождаются от уплаты госпошлины, однако у них все равно возникают расходы в соответствии со статьей 98 ГПК РФ.³

С 01.01.2019 года начал действовать Федеральный закон от 03.08.2018 № 334-ФЗ, который внес поправки в НК РФ по налогу на имущество компаний и граждан, а также земельному налогу. Закон меняет порядок расчета имущественных налогов, например, если изменятся характеристики объекта такие как: площадь, назначение и т.п., изменится и налог на имущество. Его рассчитают по новой кадастровой стоимости со дня внесения сведений в ЕГРН. Если кадастровая стоимость изменится в результате обжалования или исправления ошибки, можно будет вернуть или зачесть налог и за предыдущие годы. Аналогичное изменение есть также для земельного налога и налога на имущество граждан. По закону перерасчет налога будет возможен, если решение об изменении кадастровой стоимости примут после 31 декабря 2018 года. Некоторые налогоплательщики смогут вернуть деньги за 2015–2018 годы.

Рассмотрим статистические данные по оспариванию результатов кадастровой оценки на примере Тверской области за период с 2017 по 2019 год.

Количество заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Тверской области, за 2018 год по сравнению с 2017 годом уменьшено на 22%.

³ Ляхов С.И., Ляхов А.И., Паршкова Е.А. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ ОСПАРИВАНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ // Научное сообщество студентов XXI столетия. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ: сб. ст. по мат. ЛIII междунар. студ. науч.-практ. конф. № 5(53). URL: [https://sibac.info/archive/economy/5\(53\).pdf](https://sibac.info/archive/economy/5(53).pdf) (дата обращения: 01.12.2019)

Всего за отчётный период 2017–2018 года в комиссию поступило 623 заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении 2326 объектов недвижимости (в основном земельные участки около 90% объектов). При этом физическими лицами в 2018 году подано 399 заявлений о пересмотре кадастровой стоимости.⁴ Уровень активности органов местного самоуправления остается низким 1 заявление за 2018 год.

Решение о пересмотре кадастровой стоимости (в пользу заявителя) принято в отношении 63% заявлений. Суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости после пересмотра кадастровой стоимости в комиссии снизилась на 31% (около 6 млрд рублей).

За 11 месяцев 2019 года ситуация изменилась кардинально, так к концу 2019 года поданных заявлений об оспаривании кадастровой стоимости 719, тогда как за тот же период 2018 года было подано всего 462 заявления, из них принято 707 и 442 соответственно, следовательно количество заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Тверской области, за 2019 год по сравнению с 2018 годом увеличено почти в два раза, физическими лицами в 2019 году подано 490 заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, юридическими лицами 223, при этом уровень активности органов местного самоуправления остается низким как и в 2018 1 – заявление за 2019 год.

Таким образом, согласно статистическим данным, видно, что оспаривание кадастровой стоимости является в целом довольно эффективной процедурой, которая позволяет значительным образом снизить налоговые выплаты, что является основной целью для подавляющего большинства граждан.

Анализируя вышеизложенное можно говорить о том, что существует множество проблемных вопросов, возникающих при оспаривании кадастровой

⁴ Официальный сайт «Тверская неделя» [Электронный ресурс]: офиц. сайт /Тверская неделя. – Режим доступа: <https://tverweek.com/nedvizhimost/v-tverskoj-oblasti-s-narushitelej-zemel'nogo-zakonodatelstva-vzyskali-bolee-4-mln-rublej-shtrafov.html> (дата обращения: 01.12.2019).

стоимости земельных участков и выше были представлены некоторые из них. Большинство проблем связано с нормативно–правовым регулированием, в свою очередь это отражается на действиях самих оценщиков и компаний, которые производят массовую оценку кадастровой стоимости земельных участков и жилой недвижимости, значимой проблемой становится также несвоевременное оповещение собственников земельного участка об изменении кадастровой стоимости, что зачастую не позволяет им решить вопросы в административном порядке, а именно в комиссии по оспариванию кадастровой стоимости.

Список использованных источников

1. Ляхов С.И., Ляхов А.И., Паршкова Е.А. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ ОСПАРИВАНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ // Научное сообщество студентов XXI столетия. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ: сб. ст. по мат. ЛШ междунар. студ. науч.–практ. конф. № 5(53). URL: [https://sibac.info/archive/economy/5\(53\).pdf](https://sibac.info/archive/economy/5(53).pdf) (дата обращения: 01.12.2019)
2. Официальный сайт «Эталон – Гарант» [Электронный ресурс]: офиц. сайт /Эталон гарант. – Режим доступа: <https://tver.etalon-garant.ru/legal/osparivanie-kadaastrovoy-stoimosti/> (дата обращения: 01.12.2019).
3. Официальный сайт «rosreestr.ru» [Электронный ресурс]: офиц. сайт /rosreestr.ru – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-informatsiya-o-rabote-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimo/> (дата обращения: 01.12.2019).
4. Официальный сайт «Тверская неделя» [Электронный ресурс]: офиц. сайт /Тверская неделя. – Режим доступа: <https://tverweek.com/nedvizhimost/v-tverskoj-oblasti-s-narushitelej-zemelnogo-zakonodatelstva-vzyskali-bolee-4-mln-rublej-shtrafov.html> (дата обращения: 01.12.2019).