

МОСКОВСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ журнал 1/2017

УДК 332.6



Руслана Жданова,

кандидат экономических наук, доцент,

Государственный университет по землеустройству

Ольга Гвоздева,

кандидат экономических наук, доцент,

Государственный университет по землеустройству

Анна Рассказова,

кандидат экономических наук, доцент,

Государственный университет по землеустройству

ПРАКТИКА ОСПАРИВАНИЯ кадастровой стоимости земельных участков

В данной статье рассмотрена актуальность оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, проведен анализ досудебного и судебного порядка оспаривания. Рассмотрены способы оспаривания объектов недвижимости, статистический материал Росреестра.

Summary

In this article we consider the relevance of challenging the cadastral value of land plots, the analysis of pre-trial and trial procedure for contesting. The methods of challenging real estate listings

Ключевые слова: кадастровая оценка, налогообложение, заявление, вид разрешенного использования, оспаривание, комиссия, суд.

Keywords: cadastral valuation, taxation, statement, permitted use, challenge, Commission, court.

В настоящее время в Российской Федерации продолжается реформирование в сфере налогообложения. Основой данного реформирования является исчисление земельного налога исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости [4].

Объекты недвижимости являются основой человеческой деятельности и налоговой базой для государства. Поэтому земельно-имущественные отношения имеют огромное значение для экономической и социальной жизни общества и государства [4].

В связи с огромным количеством ошибок в кадастровой стоимости, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, на сегодняшний день возникает масса споров в Комиссиях по оспариванию кадастровой стоимости и в судах.

Некорректное массовое определение стоимости объектов недвижимости создает проблемы для собственников и арендаторов, усиливает общее социальное напряжение. Добавляет трудностей слабоэффективная работа механизма по оспариванию, ведущая к лишним затратам денежных ресурсов и времени. Все это подтверждает актуальность темы данной статьи.

С января 2017 года оспаривание кадастровой оценки регулируется как новым законодательством, так и действующими положениями о процедуре оспаривания кадастровой стоимости.

Оспаривание кадастровой стоимости на сегодняшний день в Москве

является важным вопросом, так как с 2014 года введена система единого налогообложения исходя из кадастровой стоимости на объект недвижимости.

Досудебный и судебный порядок оспаривания кадастровой стоимости регулируется № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Постановлением Пленума Верховного Суда РФ № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» [1,3].

В целом по России динамика рассмотренных заявлений в досудебном порядке по оспариванию кадастровой стоимости к 2016 году представлена на рисунке 1.

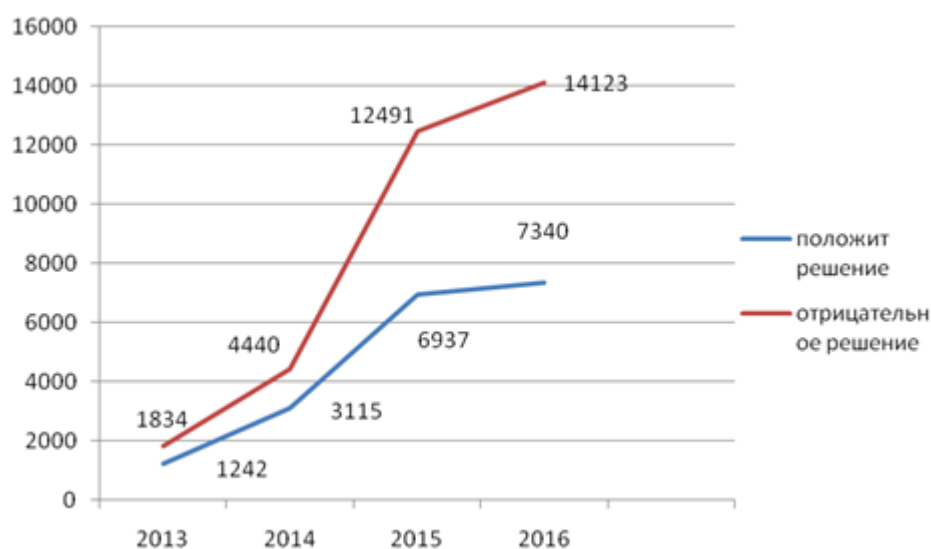


Рисунок 1 – Досудебное оспаривание кадастровой стоимости (количество заявлений)

Досудебным порядком оспаривания считается обращение физическим или юридическим лицом, если итог установления кадастровой стоимости затрагивает права и обязанности данного лица, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления, если объект недвижимости находится в государственной или муниципальной собственности, в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости [5].

Чтобы оспорить результат установления кадастровой стоимости в Комиссии физические и юридические лица, а так же органы государственной власти и органы местного самоуправления обращаются с заявлением о пересмотре результатов кадастровой стоимости. К заявлению о пересмотре результатов кадастровой стоимости обязательно должны быть приложены: кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, включающая в себя данные об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости; если данное заявление подает лицо, имеющее правом на объект недвижимости, то необходима нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости; если данное заявление подается из-за недостоверности данных, то необходимы документы, подтверждающие недостоверность данных об объекте недвижимости, которые использовались при установлении его кадастровой стоимости; если заявление подается для установления рыночной стоимости объекта недвижимости, то необходим отчет, созданный на бумажном и электронном носителе, а также другие документы, необходимые для пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Для того, чтобы найти основание для пересмотра итогов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель имеет право обратиться к заказчику работ, если кадастровая стоимость установлена благодаря процессу выполнения государственной кадастровой оценки, или в орган, исполняющий функции по государственной кадастровой оценке, если кадастровая стоимость установлена в соответствии со ст. 24.19, с запросом о предоставлении данных об объекте недвижимости, применяемых при определении его кадастровой стоимости [1,6].

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости возможно подать в Комиссию с даты внесения в государственный кадастр недвижимости (далее ГКН) результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в ГКН результатов определения кадастровой стоимости, полученную при проведении очередной

кадастровой оценке, не позднее 5 лет с даты внесения в ГКН оспариваемых результатов кадастровой стоимости [5].

После заседания Комиссии в течение 5 дней отправляется уведомление об итогах рассмотрения заявления лицу, имеющему право на объект недвижимости, и в орган местного самоуправления, на территории которого находится данный объект недвижимости [6].

В Москве доля отрицательных решений Комиссии за 2015 год составляет 75 %, данный показатель намного выше, чем средний показатель по стране.

Решения, которые может принять Комиссия, представлены на рисунке 2.



Рисунок 2 – Решение Комиссии по рассмотрении споров о результатах кадастровой стоимости

Например, по данным на апрель 2016 года в Комиссию по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости при Управлении Росреестра по Москве поступило 130 заявлений (в марте 2016 – 137). Из них 91 заявление (65 – в марте) в отношении установления рыночной

стоимости объекта недвижимости.

На 50% уменьшилось количество заявлений (39 в апреле против 72 в марте), поступивших по основанию недостоверности сведений об объекте [6].

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде физическими и юридическими лицами, а так же органами государственной власти и органами местного самоуправления только тогда, когда Комиссия отклонила заявление о пересмотре кадастровой стоимости, либо не рассмотрено Комиссией в положенный срок (1 месяц). Основаниями для оспаривания результатов в судебном порядке считается установление рыночной стоимости объекта недвижимости, исправление кадастровой стоимости, если при оценке была использована недостоверная информация, в том числе исправление кадастровой и (или) технической ошибки.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда №28 итоги определения кадастровой стоимости возможно оспорить в судебном порядке:

- Заявителю, а после 15.09.2015 года – административным истцом;
- Органу государственной власти;
- Органу местного самоуправления;
- Физическому и юридическому лицу, имеющим право собственности, право пожизненно наследуемого владения или право постоянного (бессрочного) пользования и иных прав на объект недвижимости;
- Участник долевой собственности, самостоятельно участвующий в налоговых правоотношениях (подача заявления возможна без соглашения других собственников);
- Арендатор объекта недвижимости, которое находится в государственной или муниципальной собственности, если его арендная плата высчитывается исходя из кадастровой стоимости.

Заявление рассматривается судом в течение 2 месяцев со дня его подачи. Данное заявление возможно подать в: Верховный суд республики; Краевой, областной суд; Суд города федерального значения; Суд автономной области; Суд автономного округа по месту нахождения заказчика работ или государственного органа, определившего кадастровую стоимость.

Установленная судом кадастровая стоимость объекта недвижимости используется для расчета налоговой базы за налоговый период, в котором было подано заявление, до очередной плановой кадастровой оценки [2,3].

Пересмотр кадастровой стоимости в суде исполняется в установленном законодательством порядке рассмотрения судебных споров.

В законе №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» указано, что для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным [2].

Данные о поступивших заявлениях в суд представлены на рисунке 3.

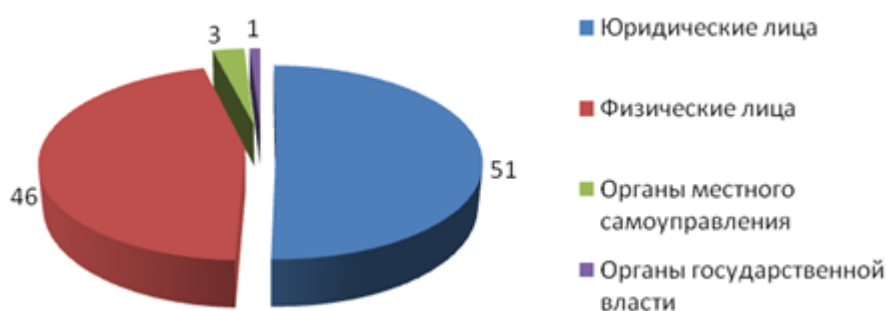


Рисунок 3 – Обращения в суд по г. Москва (в %)

В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам поступившим в суды по г. Москва в период с 01.01.2016 по 30.09.2016, наблюдается падение налоговой базы (суммарной величины кадастровой стоимости) в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на

31.12.2016, приблизительно на 40 % [6].

На сегодняшний день проблемы кадастровой оценки широко обсуждается на мероприятиях различного уровня, рассматривается в ведущих средствах массовой информации и различных специализированных изданиях. Интерес к данной теме возрос при вступлении в силу закона о том, что налог на объект недвижимости теперь высчитывается исходя из его кадастровой стоимости.

Изменение кадастровой стоимости в любую сторону имеет неблагоприятные последствия, а именно при снижении – уменьшаются налоговые поступления, и это усложняет финансирование государственных проектов и в итоге приводит к увеличению социальной напряженности;

Исходя из данных проблем решение по повышению качества государственной кадастровой оценки предлагает Правительство РФ в лице Министерство экономического развития РФ с законом «О государственной кадастровой оценке». Его целью является введение государственной монополии на определение кадастровой стоимости, а также создание полноценного контроля над процедурой и самое важное над результатами оспаривания кадастровой стоимости.

Литература

1. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) // «КонсультантПлюс», 2017.
2. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс]: федеральный закон от 03.07.2016 г. №237-ФЗ // «КонсультантПлюс», 2017.
3. Пленум Верховный суд РФ. Постановление. О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой

стоимости объектов недвижимости. [Электронный ресурс]: Постановление Пленума Верховного суда от 30.06.2015г. № 28// Правовая система «Консультант Плюс», 2017.

4. Варламов, А.А. Оценка объектов недвижимости [Текст]: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров. – М.: Форум, 2015. – 640 с. – (Высшее образование)
5. Жданова Р.В. Особенности определения кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов 17 вида разрешенного использования [Текст]/ Р.В.Жданова – М.,Международный сельскохозяйственный журнал.- 2016, № 1., с. 6.
6. <https://rosreestr.ru/>

zhdanova1604@yandex.ru