

Уменьшаем «кадастровый» налог на имущество

Проблема расчета налога на имущество организаций от кадастровой стоимости недвижимости для бизнеса остается актуальной давно. Как показывает практика, зачастую стоимость устанавливается в завышенном размере. Естественно, это приводит компании к излишним финансовым обременениям, причем не только по налогообложению, но и там, где применяется данный показатель - аренда и выкуп земельных участков, административные правонарушения, расчет стоимости сервитута. Узнайте все о кадастровой стоимости — в актуальных вопросах и в экспертных ответах.



Евгения Котович,
руководитель юриди-
ческой компании
«ЕКАЮР»

— **Что такое кадастровая стоимость и как она влияет на стоимость содержания объекта недвижимости?**

— Кадастровая стоимость недвижимости - это определенная государством базовая цена объекта, которая используется для расчета таких показателей, как:

- земельный налог или налог на имущество;
- арендная плата или плата за пользование;
- выкупная (продажная) стоимость при выкупе из государственной или муниципальной собственности и др.

Соответственно, чем выше кадастровая стоимость объекта, тем выше расходы организации на его содержание.

— **Какие нарушения по применению кадастровой стоимости встречаются? С чем это связано?**

— Чаще всего в вопросах применения

кадастровой стоимости хозяйственные страдают от ее неправомерно завышенного показателя. Государственная кадастровая оценка - мероприятие плановое и массовое, которое проводится в отношении сразу множества объектов. Для этого все объекты группируют по схожим характеристикам и ценообразующим факторам, но при этом не учитывают массу индивидуальных особенностей, что приводит к завышенному конечному показателю (Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)», Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»).

Зачастую неправильный показатель появляется из-за ошибок,

допущенных при обработке данных. Например, когда оценщик:

- неправильно указал сведения в перечне объектов, подлежащих оценке;
- ошибся в данных при расчете кадастровой стоимости;
- неправильно определил условия, которые влияют на стоимость объекта. В частности, местоположение объекта, его целевое назначение, разрешенное использование земельного участка, аварийное состояние объекта, нахождение объекта в границах санитарно-защитных зон и других зон с особыми условиями использования территории и иные условия (п. 13 Постановления Пленума ВС РФ от 30.06.2015 г. № 28).

— **Как можно узнать кадастровую стоимость?**

— Узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости можно в Росреестре вашего региона (лично или на



официальном сайте), а также на сайте ФНС России через сервис «личный кабинет».

— **Можно ли уменьшить кадастровую стоимость?**

— Да, кадастровую стоимость можно уменьшить, оспорив ее размер. Это могут сделать все лица, чьи права и интересы она затрагивает. Как правило, это собственники недвижимого имущества, бывшие собственники, которым был начислен налог, арендатор недвижимого имущества или лицо, которое имеет преимущественное право выкупа объекта.

Для того, чтобы оспорить кадастровую стоимость, нужно иметь одно из оснований:

1. Допущенная ошибка при ее определении;
2. Необходимость установить ее в размере рыночной.

По общему правилу предъявить требования о пересмотре кадастровой стоимости можно в течение 5 лет с момента, когда она была внесена в государственный реестр. Однако, если в этот период кадастровая стоимость изменилась, например, в ре-

зультате исправления допущенной ошибки или изменения характеристик объекта, то оспорить прошлый ее показатель уже нельзя (часть 3 статьи 245 КАС РФ).

Если по истечении этого срока кадастровая стоимость осталась прежней, то суд по заявлению истца может восстановить срок для его рассмотрения.

— **Кем и в каком порядке рассматриваются споры об определении кадастровой стоимости?**

— Споры об определении кадастровой стоимости рассматриваются Комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия) либо судом.

С января 2017-го по январь 2020 года определение кадастровой стоимости регулируют одновременно два нормативных акта – ФЗ № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности».

Оспаривать кадастровую стоимость нужно по нормам того закона, в соответствии с которым она уста-

навливалась, поскольку они имеют существенные отличия, которые нужно учитывать. Особенно это относится к деятельности Комиссии. Например, согласно Закону № 237-ФЗ перед тем как пойти в суд, обязательно обращаться в Комиссию, технические и кадастровые ошибки исправляет бюджетное учреждение, которое проводило оценку, без суда и Комиссии, а копию правоустанавливающего документа не нужно заверять нотариально.

Для того, что бы оспорить кадастровую стоимость в Комиссии, необходимо:

- составить заявление и собрать к нему пакет документов;
 - направить заявление в Комиссию;
 - получить решение Комиссии.
- При этом к заявлению прилагаются:
- справка о кадастровой стоимости недвижимости, которая оспаривается (выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах...);
 - нотариальная копия правоустанавливающего документа на объект;

- отчет об оценке рыночной стоимости на бумаге и в электронном виде;
- документы, подтверждающие, что сведения, используемые оценщиком, недостоверны (если такое основание заявлено);
- экспертное заключение СРО на отчет об оценке объекта недвижимости (ч. 16 ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ, ч. 9 ст. 22 Закона № 237-ФЗ, п. 20 Приказа Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263).

Срок рассмотрения заявления составляет не более 30 дней.

Дела об оспаривании кадастровой оценки рассматривают суды общей юрисдикции по правилам главы 25 КоАП РФ. Для обращения в суд нужно составить исковое заявление, которое будет отвечать требованиям ст. 125 КАС РФ, и приложить к нему такой же пакет документов, что и для Комиссии, а также документы, предусмотренные ст. 126 КАС РФ (ст. 246 КАС РФ).

Заявление нужно подавать в суд по месту нахождения государственного органа, который определил оспариваемую кадастровую стоимость (п. 15 ст. 20, ч. 1 ст. 22, ч. 2 ст. 24 КАС РФ, п. 3 Постановления Пленума ВС РФ от 30.06.2015 № 28). Суд будет рассматривать заявление в срок до двух месяцев. Госпошлина для организаций составит 2 000 рублей за один объект.

Важно, что с 2017 года процедура оспаривания кадастровой стоимости в суде упростилась. По новым правилам больше не нужно:

- нотариально удостоверить копии правоустанавливающих документов;
- соблюдать досудебный порядок при оспаривании кадастровой стоимости, которую установили после 1 января 2017 года. Если объект оценили раньше, то юридическому лицу придется вначале обратиться в Комиссию и лишь потом – в суд;
- представлять экспертное заключение на отчет об оценке рыночной стоимости недвижимости.

Однако это требование сохранилось в пункте 20 Порядка создания и работы Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (утвержден-

ного Приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263). Поэтому остается риск, что нарушение этого требования может стать формальным поводом для суда отменить решение Комиссии.

— Есть ли, помимо суда и комиссии, альтернативные способы изменить кадастровую стоимость для некоторых объектов?

— Да, есть еще два пути. Первый способ – это представление замечаний на проект отчета об оценке (только для объектов, оценка которых проводится в рамках ФЗ № 237-ФЗ). Замечания подаются в бюджетное учреждение, которое проводит оценку в течение 50 дней с даты публикации проекта отчета в сети Интернет. Ознакомиться с проектом отчета об определении кадастровой стоимости можно на сайте Росреестра (rosreestr.ru) в разделе «Деятельность» – «Кадастровая оценка» – «Фонд данных государственной кадастровой оценки». Обновленные варианты отчета публикуются каждые пять дней. Все замечания бюджетное учреждение должно рассмотреть и, если есть основания, внести изменения до конца срока размещения отчета на сайте (ч. 22 ст. 14 Закона № 237-ФЗ).

Второй способ – это изменение основного вида разрешенного использования земельного участка. Этот способ подходит только для собственников земельных участков, поскольку их кадастровая стоимость напрямую зависит от вида разрешенного использования. В пределах одного квартала стоимость квадратного метра может различаться в тысячи раз. Выбирая новый вид разрешенного использования, важно понимать, что он должен соответствовать его фактическому использованию, иначе владельца могут оштрафовать.

— Какая судебная практика с оспариванием кадастровой стоимости уже сложилась в России?

— Споры о кадастровой стоимости по-прежнему остаются актуальными. При этом судебная практика активно развивается в сторону поддержки владельцев недвижимости. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, с января по август 2017 года в судах инициировано 7 085 споров о величине кадастровой стоимости в отношении 12 875 объектов недвижимости. Из них 48% исков были удовлетворены, а общее снижение суммарной кадастровой стоимости составило 42,5%, то есть было снижено почти в 2 раза.

