

ОСОБЕННОСТИ ПЕРЕОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Герасимова А.А., Толстых Ю.О., Савина Е.А., Константинова Ю.Р.

ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: gerva90@mail.ru

Земля в Российской Федерации как природный ресурс, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке. С момента вступления в силу п. 3 ст. 66 Земельного Кодекса, в соответствии с которым кадастровая стоимость земельных участков устанавливается равной их рыночной цене, а сама процедура фактически приравнена к методикам рыночной оценки стоимости имущества, споры о действительной стоимости земли не утихают более 2-х лет. В связи с этим в данной статье были рассмотрены основные вопросы правовой переоценки земельных участков, организационные основы переоценки (актуализация результатов), порядок оспаривания и утверждения кадастровой стоимости. Анализируются практические аспекты методики оценки кадастровой стоимости земель в Российской Федерации. Выявлены наиболее распространенные способы оспаривания оценки.

Ключевые слова: оценка, земельный участок, кадастровая стоимость, права, земельный налог.

FEATURES OF REVALUATION OF CADASTRAL COST OF THE LAND PLOTS IN MODERN CONDITIONS

Gerasimova A.A., Tolstykh Y.O., Savina E.A., Konstantinova Y.R.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: gerva90@mail.ru

The earth in the Russian Federation as a natural resource, a real estate object and the main means of production is subject to a cost assessment. From coming into force of the Land Code according to which the cadastral cost of the land plots is established to their equal market price, and procedure is actually equated to techniques of market estimation of cost of property, disputes on the valid cost of the earth don't cease more than 2 years. In this regard, in this article legal basics of revaluation of the land plots, organizational bases of revaluation (updating of results) were covered. Practical aspects of a technique of an assessment of cadastral cost of lands in the Russian Federation are analyzed. The most widespread ways of contest of an assessment are revealed.

Keywords: Estimation, land, cadastral value, right, tax on land.

Введение

С момента вступления в силу п. 3 ст. 66 Земельного Кодекса, в соответствии с которым кадастровая стоимость земельных участков устанавливается равной их рыночной цене, а сама процедура фактически приравнена к методикам рыночной оценки стоимости имущества, споры о действительной стоимости земли не утихают более 2-х лет [1]. Основные правовые нормы, регулирующие данную сферу, описаны в главе III.1 ФЗ РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» [2]. В соответствии со ст. 65 ЗК РФ любое использование земли является платным. Формами платы за использование земель выступают земельный налог (гл. 31 НК РФ) и арендные платежи, которые рассчитываются из кадастровой стоимости земельного участка.

Под кадастровой стоимостью, в силу положений п.3 Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508, понимают установленную в процессе государственной кадастровой оценки рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную методами массовой

оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночную стоимость, определенную индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности [4].

Как отметил Конституционный Суд РФ в своем Определении от 26.05.2011 № 734-О-О закрепления двух моделей исчисления кадастровой стоимости земельного участка было обусловлено сложностью стоявших перед законодателем задач в условиях несформированного рынка земли в РФ. Из Правил проведения государственной кадастровой оценке земель, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 08.02.2000 № 316, следует, что массовая кадастровая оценка проводится путем объединения однородных земельных участков в оценочные зоны. По результатам оценочного зонирования устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон, в соответствии с утвержденными Правительством субъекта средними значениями удельных показателей кадастровой стоимости.

Зачастую, новая кадастровая стоимость часто бывает завышенной, чем откровенно удивляет собственников недвижимости. Это неизбежно привело к тому, что собственники земли, которые не используют её активно и по назначению, не развивают тем или иным способом, вынуждены как можно скорее продать участок, поскольку он стал их отягощать дополнительными затратами. Как правило, повышение вызвано тем, что при определении кадастровой стоимости посредством умножения площади земельного участка на усредненный удельный показатель по всему кадастровому кварталу не учитываются специфические индивидуальные особенности земельных участков, такие как:

- правовая история участка и документы на него;
- особенности подъезда к участку;
- обременения и ограничения хозяйственной деятельности на участке;
- особая значимость объектов недвижимости, расположенных на участке.

Также, причиной может являться ошибка в определении вида разрешенного использования того или иного земельного участка.

К примеру, переоценка стоимости земельных участков в Московской области привела к тому, что были увеличены налоги на землю. Соответственно, затраты девелоперов на реализацию проектируемых комплексов возросли в 5 раз. Больше всего пострадали участки эконом-класса без подряда, поскольку их стоимость формируется из немногочисленных факторов, одним из которых как раз является земельный налог. Если рассмотреть процентное соотношение цены "до" и "после", то рост составил примерно 30 %. Для некоторых жителей региона земельный налог вырос с 200 до нескольких тысяч рублей.

Согласно данным департамента земельных ресурсов г. Москвы, средняя кадастровая

стоимость земли для объектов торговли, общественного питания и объектов обслуживания составляет 44 560 руб. за кв. м (рост с 2007 года на 59 %), а для офисных зданий делового и коммерческого назначения – 40 005 руб. за «квадрат» (+59 %).

Например, осенью прошлого года было вынесено судебное решение относительно земельного участка в 50 га в Новой Москве, принадлежащего «Масштабу» (ГК «Масштаб» владеет крупным земельным активом, размещенным на территории Новой Москвы). Суд постановил уменьшить ранее определенную кадастровую стоимость земельного участка с 4,9 млрд руб. до 833,5 млн руб. В процессе разбирательства была выявлена ошибка оценщика, который неправильно установил назначение участка.

Сегодня законодательство позволяет оспаривать и изменять кадастровую стоимость земли и в судебном, и в административном порядке. Законом установлен шестимесячный срок обжалования результатов кадастровой оценки. Однако, как правило, многие землевладельцы узнают о новой стоимости своих участков лишь при получении налогового уведомления, теряя, таким образом, отведенное на обжалование оценки время и вынужденные либо примириться с таким положением дел, либо обратиться за защитой прав в суд или в Комиссию.

Порядок, при котором обращаются в Комиссию, предусмотрен Федеральным Законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об Оценочной деятельности в Российской Федерации». Оспаривание кадастровой стоимости происходит в соответствующей комиссии. Согласно закону обратиться в Комиссию с заявлением могут юридические и физические лица, органы местного самоуправления, если внесенная в реестр кадастровая стоимость затрагивает их права или обязанности. Законом ограничен срок обращения в Комиссию – 6 месяцев с момента внесения сведений в кадастровый реестр. Если срок превысил 6 месяцев, то оспаривать стоимость придется в судебном порядке [2].

В Комиссиях кадастровая стоимость может быть оспорена по следующим основаниям:

- 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.

При обращении к заявлению должны быть приложены следующие документы:

1. Кадастровый паспорт;
2. Нотариально заверенная копия правоустанавливающего документа;
3. Документы, подтверждающие недостоверность сведений, содержащихся в реестре;
4. Отчет оценочной компании об установлении рыночной стоимости объекта недвижимости;

5. Экспертное заключение о соответствии отчета требованиям законодательства;

Возможно приложение иных документов, подтверждающих позицию заявителя. Важно иметь в виду, что заявление без приложения указанных документов приниматься к рассмотрению не будет.

К положительному аспекту оспаривания результатов оценки во внесудебном порядке можно отнести четкие сроки. Рассмотрение заявления происходит в течение месяца, тогда как в суде сроки могут затянуться не на один месяц. Главная проблема этого пути заключается в том, что по закону Комиссии должны функционировать при каждом управлении Росреестра. Но на деле они отсутствуют в большинстве субъектов РФ, что лишает правообладателей использовать данный способ защиты своих прав. В том числе к отрицательному моменту решения спора через Комиссию можно отнести то, что даже в случае принятия положительного решения о внесении изменений в реестр заявителю не удастся возместить расходы, понесенные на проведение отчета о рыночной стоимости и экспертизу отчета. За их возмещением по-прежнему придется обращаться в арбитражный суд.

В настоящее время уже сформировалась судебная практика принятия положительных решений по делам об установлении реальной рыночной стоимости земельного участка вместо государственной кадастровой. Решения по многим делам вступили в законную силу, и новая кадастровая стоимость уже изменена, то есть внесена в Государственный кадастр недвижимости.

Как правило, наиболее распространенными способами оспаривания оценки кадастровой стоимости земельных участков избираются следующие:

1. Изменение кадастровой стоимости земельного участка согласно отчету о рыночной стоимости.

Этот способ приведения кадастровой стоимости земельного участка в разумные пределы и, как следствие, снижение плат – получил широкое распространение, т.к. основан на прямой норме закона ст. 66 ЗК РФ, запрещающей превышение кадастровой стоимости над рыночной, это означает возможность внесения новой кадастровой стоимости над рыночной, это означает возможность внесения новой кадастровой стоимости в кадастровый реестр на основании отчета независимого оценщика, которым установлено несоответствие рыночной стоимости участка с его кадастровой стоимостью в меньшую сторону, при наличии решения суда, признавшего такую рыночную стоимость [1].

Прецедентным по данному вопросу было Постановление Президиума ВАС от 28.06.2011 №913/11, которым были определены основные принципы судебной защиты по спорам об изменении кадастровой стоимости, а именно:

1. Защита прав по таким делам должна производиться в общем порядке искового производства.

2. При существенных расхождениях (более 30 %) кадастровой стоимости и рыночной, определенной отчетом, целесообразно проведение экспертизы отчета, с точки зрения законодательства об оценочной деятельности.

3. Установление судом рыночной стоимости земельного участка является основанием для возложения на орган кадастрового учета обязанности внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Отчет о рыночной стоимости земельного участка должен быть составлен таким образом, чтобы отражать рыночную стоимость земельного участка на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, т.е. проведена кадастровая оценка, это требование прямо вытекает из положений ст.24.19 З от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Изменение кадастровой стоимости, утвержденной исполнительным органом субъекта РФ, на начало налогового периода или в период действия договора аренды, в меньшую сторону, с момента вступления судебного акта в силу прекращает обязанность по уплате завышенных налогов и арендной платы в завышенной части на будущее время. Однако правом на перерасчет (зачет/возврат) налоговых платежей налогоплательщик сможет воспользоваться лишь с начала налогового периода, для которого установлена первоначальная кадастровая стоимость, перерасчет налоговых платежей в периоде, в котором произошли изменения налоговой базы, не допускается. Что касается изменения арендной платы, то производство перерасчета возможно только в случае, если арендная плата была проплачена за периоды после вступления в силу судебного акта. К отношениям же до вступления его в силу возможность применения иной кадастровой стоимости, чем содержалась в реестре, не предусмотрена [2].

Чтобы оспорить кадастровую стоимость земельного участка, необходимо пройти через достаточно сложную комплексную процедуру, включающую следующие этапы.

- Перед началом процесса оспаривания необходимо иметь представление о реальной стоимости земельного участка. Это можно выяснить, проанализировав все предложения по продаже аналогичных участков. В результате проведенного анализа можно выяснить, насколько реальная рыночная стоимость отличается от кадастровой стоимости.

- Второй этап представляет собой определение целесообразности процедуры оспаривания. Как правило, оспаривать стоимость небольших участков (садовых и дачных, представляющих собой наделы размером в 3–6 соток) нецелесообразно. На этом этапе нужно подсчитать все предстоящие расходы: оплату услуг эксперта-оценщика, оплату экспертизы отчета в саморегулируемой организации оценщиков и все судебные расходы. Как правило,

проводить оспаривание кадастровой стоимости имеет смысл владельцам средних и крупных земельных участков.

- Чтобы начать процедуру оспаривания кадастровой стоимости, необходимо провести оценку земельного участка с помощью независимого эксперта-оценщика. Все работы по оценке происходят с заключением договора и обязательным выездом для осмотра оцениваемого объекта. Именно осмотр земельного участка способен оказать существенное влияние на итоговую рыночную стоимость.

- По окончании работ по оценке земельного участка оценщик заключает договор на проведение экспертизы составленного отчета. Отчет проверяется на соответствие требованиям законодательства по проведению оценки. Экспертиза проводится саморегулируемой организацией (СРО), в которой состоит оценщик. Данная процедура является платной и занимает срок от 1 до 3 недель. Экспертиза необходима для того, чтобы в суде не возникло вопросов о несоответствии отчета оценщика требованиям действующего законодательства. Экспертиза СРО является гарантом правильного составления отчета [5].

- Интересы истца (владельца земельного участка) в суде может представлять как юридическая компания, так и юрист, занимающийся частной практикой. Для осуществления судебных разбирательств истец оформляет на своего представителя нотариальную доверенность. Будьте готовы к тому, что оспорить кадастровую стоимость земельного участка за одно судебное заседание не удастся. Как правило, подобные процедуры проходят в течение 3–9 месяцев.

- Если все-таки ответчик в лице представителя кадастровой палаты попытается оспорить решение суда первой инстанции, необходимо обращаться к вышестоящим инстанциям в лице апелляционного или кассационного суда. При этом шансы истца на оспаривание кадастровой стоимости увеличиваются.

- По итогам судебной процедуры истец должен получить решение суда об изменении кадастровой стоимости земельного участка. Это решение является основанием для пересчета ставки налога за определенный налоговый период.

2. Приведение кадастровой стоимости земельного участка в соответствие с удельными показателями [4].

В отличие от вышеописанного способа, данное основание исковых требований базируется на оспаривании действий самого органа кадастрового учета, которые привели к неверному определению кадастровой стоимости земельных участков, внесенной в реестр. Такой способ защиты права актуален в случаях, если орган кадастрового учета при внесении сведений в реестр о кадастровой стоимости земельного участка исходил из иных данных, нежели утвержденных в акте исполнительного органа.

3. Оспаривание нормативного акта, которым утверждаются результаты оценки.

Результаты кадастровой оценки утверждаются местным исполнительным органом субъекта путем принятия соответствующего акта. Защита прав путем оспаривания такого акта означает признание его недействительным полностью или в части ввиду грубых нарушений, связанных с его принятием. Такие нарушения могут быть выражены в следующем: принятие акта некомпетентным органом; утверждение кадастровой стоимости, превышающей кадастровую стоимость согласно отчету оценщика; утверждение сведений кадастровой оценки (например, о видах разрешенного использования) о земельных участках, имеющих расхождения со сведениями, содержащимися в правоустанавливающих документах, если это повлияло на определение кадастровой стоимости [4]; утверждение сведений кадастровой оценки, полученных с грубыми нарушениями методов такой оценки, и другие.

Защита прав путем оспаривания нормативного акта имеет свои особенности. Так, в отличие от ранее описанных способов защиты, оспорить акт, утверждающий результаты оценки, можно только в суде общей юрисдикции, а не в арбитражном суде. Дела об оспаривании актов, регулирующих земельные отношения, не относятся к компетенции арбитражных судов и подлежат рассмотрению в судах общей юрисдикции.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) (действующая редакция от 01.01.2014).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации от 31. 07.1998 №146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (действующая редакция от 01.01.2014).
3. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 23.07.2013).
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов (ФСО №4)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России N 508 от 22 октября 2010 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России N 328 от 04 июля 2011 г.

Рецензенты:

Хрусталёв Б. Б., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Экономика, организация и управление производством» ПГУАС, г. Пенза.

Баронин С. А., д.э.н., профессор, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС, г. Пенза.