

УДК 347 DOI: 10.14451/1.238.80

Кадастровая стоимость объектов недвижимости как фактор финансовой нагрузки на бизнес и механизмы ее оспаривания

© 2024 Губайдуллина Эльмира Хамитовна

Кандидат юридических наук, доцент, Самарский государственный экономический университет, Россия, Самара.

E-mail: elmira_zaripova@mail.ru

© 2024 Брючнева Олеся Павловна

Магистрант. Самарский государственный экономический университет, Россия, Самара.

E-mail: malaya633@mail.ru

Ключевые слова: кадастровая стоимость, рыночная стоимость, суд, комиссия, объект недвижимости.

В статье рассмотрены понятие кадастровой стоимости, основные факторы, влияющие на ее формирование, и принципиальные отличия кадастровой стоимости от рыночной. Также были обозначены значение и роль кадастровой стоимости в формировании размера подлежащих уплате налогов, штрафов и ряд других факторов, на которые кадастровая стоимость объектов недвижимости имеет непосредственное влияние. Проанализирована статистика, размещенная на сайте Росреестра, и судебная практика по делам об оспаривании кадастровой стоимости, на основании чего выявлены проблемные аспекты в данной сфере.

Кадастровая стоимость является официальной характеристикой объекта недвижимости, указываемой в специализированных документах.

Процедура оценки кадастровой стоимости осуществляется в строгом соответствии с порядком, установленным Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ [9] и по правилам Приказа Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» [12].

Она устанавливается на конкретный период времени, как правило, это срок от двух до пяти лет. Своей стабильностью она отличается от рыночной стоимости, которая обладает свойством динамичности и в зависимости от состояния рынка, спроса и предложения может изменяться несколько раз в неделю, а порой и в течение одних суток.

Правильность и соразмерность установленной кадастровой стоимости влияет на ряд значимых факторов.

В первую очередь, это же налогообложение. Так, на основании кадастровой стоимости недвижимости, в соответствии со статьей 403 Налогового кодекса РФ (далее – НК РФ) [7], осуществляется расчет взыскиваемого имущественного налога с физических, а также юридических лиц. В частности, расчет земельного налога. Так, ставка налога не может превышать 0,3% от кадастровой стоимости. При расчете налогооблагаемой базы нужно учесть следующее:

- когда собственник владеет всем объектом единолично, налогооблагаемая база по объекту составляет его полную стоимость по кадастру;
- когда собственник владеет только долей объекта, а стоимость по кадастру установлена в целом на объект, налогооблагаемая база составляет долю этой стоимости с учетом доли владения объектом.

Кадастровая стоимость недвижимости используется также при расчете налога на доход, полученный от ее продажи. Если цена продажи значительно ниже кадастровой стоимости, то с целью пресечения уклонения лица от налогообложения, сумма налога может быть рассчитана от 70% кадастровой стоимости. И при расчете налога на дарение недвижимости с учетом исключений, предусмотренных законодательством, например, если подарок получен не от близкого родственника.

Во-вторых, кадастровая стоимость используется для расчета при оформлении сделки с недвижимостью (например, ренты) и наследства. Госпошлина составляет 0,5% от кадастровой стоимости.

В-третьих, различного рода штрафы. Например, штраф за то, что постройка более 50 м² не поставлена на учет, сумма зависит от кадастровой стоимости, чаще всего это 20% от неоплаченной налоговой суммы; за незаконное использование земельного участка, «самозахват», штраф может составить до 1,5% кадастровой стоимости самого участка.

В-четвертых, в Российской Федерации при арен-

де государственных земельных участков арендная плата также поставлена в прямую зависимость от размера их кадастровой стоимости. Соответственно, чем выше кадастровая оценка стоимости земельного участка, тем дороже будет арендная плата.

Кадастровая стоимость – это некая усредненная рыночная стоимость, которая определяется специализированными бюджетными учреждениями в соответствии со статьей 14 ФЗ «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ [9]. Однако в отличие от рыночной она, как указывалось ранее, более стабильная и при ее расчете учитываются исключительно формальные характеристики, такие как классификационная группа, месторасположение, площадь объекта, год постройки, степень износа и др. В то время как абсолютно не имеют значения вид из окна, социальный статус соседей, инфраструктура, ремонт и другие факторы, которые сильно влияют на формирование рыночной стоимости.

Другими словами, кадастровая стоимость – это официальная установленная стоимость (цена) недвижимости в Российской Федерации.

Несмотря на наличие законодательно регламентированной процедуры определения кадастровой стоимости, в ряде случаев она может быть определена не верно, что служит основанием требования об ее изменении. На сегодняшний день существует несколько порядков оспаривания кадастровой стоимости: административный (внесудебный) и судебный порядки.

При рассмотрении особенностей оспаривания кадастровой стоимости, нельзя не обозначить тот факт, что с 1 января 2026 года на федеральном уровне предусмотрено внедрение обновленного порядка оспаривания установленной кадастровой стоимости, регионы могут перейти на новый порядок заранее или оставаться при прежнем порядке до этой даты [8].

Ряд нововведений начали действовать еще с 2020 года. Так, к примеру, с вышеуказанного года владельцы недвижимости должны сначала

обратиться в уполномоченное бюджетное учреждения с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. И только после получения отказа в требовании, у заявителя появляется право на оспаривание решения уполномоченного органа в рамках административного судебного процесса.

В этом случае суд назначает экспертизу и на основе ее результатов принимает решение о кадастровой стоимости объекта. Ранее суд имел возможность пригласить независимых экспертов для судебной экспертизы, но начиная с ноября 2021 года, это право принадлежит исключительно уполномоченному государственному учреждению. Данное нововведение регламентировано Распоряжением Правительства РФ от 16.11.2021 № 3214-р [11].

Марина Евсеева – исполнительный директор ООО «Группа Компаний Онли», отмечает, что наиболее эффективным путем будет установление кадастровой стоимости на уровне рыночной через суд, а не через комиссию [6].

Анализ судебной статистики, размещенной на сайте Росреестра, свидетельствует о том, что именно по этому пути и идут правообладатели. Так, наиболее распространённым основанием оспаривания кадастровой стоимости в суде является требование об установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. К примеру, за 2023 год в судах рассмотрено 7879 дел об оспаривании внесённой в ЕГРН кадастровой стоимости [2], 7823 из которых основаны на требовании об установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости [2].

В период с первого января 2024 года по тридцать первое мая того же года в судах инициировано 3037 споров о величине, внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 5007 объектов недвижимости. Из общей массы исковых заявлений 3021 иск имеет основанием установление кадастровой стоимости объекта

недвижимости в размере его рыночной стоимости [3].

Не менее значимая часть судебных споров связана с ошибками в определении сегмента (конкретной группы), к которой относится объект оценки, что по итогу приводит к неверному расчету кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Для примера возьмем Кассационное определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 02.03.2023 № 88а-5490/2023 по делу № 3а-136/2021 [5]. Экспертом, исходя из характеристик (местоположения, территории градостроительного зонирования и др.) в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, объект оценки отнесён к сегменту рынка «Производственная деятельность». Решающим критерием для классификации участка стал его вид разрешенного использования. По данным суда, здание на участке использовалось для производственных целей в составе завода тяжелых станков. Предполагается, что перерасчет кадастровой стоимости может привести к значительному снижению ее значения, по меньшей мере, в два раза.

Еще один не менее очевидный пример. В рамках рассмотрения дела №66а-1275/2021 [1] апелляционный суд признал факт того, что бюджетным учреждением была совершена ошибка при определении кадастровой стоимости в связи с неправильной классификацией участка оценщиком, а именно неправомерное отнесение земельного участка к оценочной группе 11 «Рекреационное использование» и сегмент 5 «Отдых (рекреация)», в то время как основные характеристики участка, такие как категория земель «Земли сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» говорят о его принадлежности к сегменту 1 «Сельскохозяйственное использование».

Из вышеприведенных примеров судебной практики, вытекает еще одно распространенное основание оспаривания кадастровой стоимости

в судебном порядке – это не учет или применение не соответствующих действительности основных характеристик объекта невидимости, которые согласно методическим рекомендациям¹ имеют важное значение при ценообразовании.

Очевидный пример, дело № 88а-22763/2022 [4], при рассмотрении которого, судом было установлено, что при производстве оценки кадастровой стоимости нежилого здания ошибочно учтено значение эффективного возраста на уровне 9 лет и значение фактического износа на уровне 10,8%, суд обязал пересчитать кадастровую стоимость. Если проанализировать архивные сведения, возраст здания превышает нормативный срок службы (50 лет), определенный при проведении кадастровой оценки, более чем в 2 раза.

Заслуживают внимания и процедурные проблемные аспекты в оспаривании кадастровой стоимости. Например, кадастровая стоимость земель в Самарской области изменилась с 2021 года, помещений и зданий – с 2022 года. При этом на федеральном уровне принят закон, обязывающий каждый из субъектов РФ провести следующую кадастровую оценку земель – в 2022 году, зданий и помещений – в 2023 году.

Из-за этого установленная стоимость действовала всего два года – по земле (2021 и 2022), по зданиям и помещениям (2022 и 2023). Для правообладателей это, конечно же, большой минус. Частное изменение кадастровой стоимости сопряжено с частой необходимостью ее приводить к размеру рыночной, что сопряжено с прямыми затратами на процесс, которые не всегда удается взыскать с ответчика.

Пунктом 31 Постановления Пленума ВС РФ № 28 от 30.06.2015 предусмотрено, что в условиях отсутствия «в главе ГПК РФ, главе 25 КАС РФ каких-либо прямо предусмотренных особенностей распределения судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения

кадастровой стоимости, вопрос о судебных расходах, понесенных заявителем, административным истцом, заинтересованным лицом, административным ответчиком, разрешается в соответствии с правилами главы 7 ГПК РФ, главы 10 КАС РФ. При удовлетворении требований об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости. Вместе с тем, в случаях когда удовлетворение таких требований сводится к реализации в судебном порядке права заявителя, административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, которое не оспаривается привлеченным к участию в деле заинтересованным лицом, административным ответчиком ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), судебные расходы относятся на заявителя, административного истца, поскольку решение суда по соответствующему делу не может расцениваться как принятое против заинтересованного лица, административного ответчика, не имеющего противоположных с заявителем, административным истцом юридических интересов» [10].

Полагаем, что установленный вариант распределения судебных расходов, зависящих от правовой позиции ответчика в процессе, не отвечает принципам справедливости и равноправия сторон, ставя истца в очевидно неравное положение с ответчиком.

Рассмотренные выше примеры судебной практики являются дополнительным подтверждением того, что ошибки, совершаемые при установлении кадастровой стоимости, и ее несопоставимость не редко приводят к значительным финансовым затратам на судебный процесс со стороны собственников или арендаторов. Как показывает практика, оспаривание чаще всего происходит из-за ошибок при оценке объектов, так как последняя, как правило, является формальной и субъективной, что требует модерни-

¹Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 : [Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс» (дата обращения: 09.03.2024).

зации механизма оценки, обеспечивающего эффективность и справедливость процесса оценки кадастровой стоимости со стороны компетентных органов, а также детального урегулирова-

ния и сбалансирования всего процесса оспаривания результатов кадастровой стоимости, в частности распределения судебных расходов.

Библиографический список

1. Апелляционное определение Третьего апелляционного суда общей юрисдикции от 21.09.2021 по делу № 66а-1275/2021. – (Дата обр. 09.03.2024).
2. Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2023 год. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastravaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakhopredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-osudebnykh-sporakh-v-otnosheniirezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/rezultaty-sudebnykh-resheniy-po-osparivaniyukadastrvoy-stoimosti-obektov-nedvizhimosti-za-2023-g> (дата обр. 06.03.2024).
3. Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2024 год. – URL <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastravaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakhopredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-osudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov->. – (Дата обр. 06.03.2024).
4. Кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 05.10.2022 по делу № 88а-22763/2022. – (Дата обр. 09.03.2024).
5. Кассационное определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 02.03.2023 № 88а-5490/2023 по делу № 3а-136/2021. – (Дата обр. 09.03.2024).
6. Митькина Н. Как оспорить кадастровую стоимость недвижимости. – 2023. – URL: <https://tinkoff.ru> (дата обр. 06.03.2024).
7. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ : ред. от 29.05.2024 : [изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2024]. – (Дата обр. 01.03.2024).
8. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ : [ред. от 19.12.2022]. – (Дата обр. 07.03.2024).
9. О государственной кадастровой оценке : федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ. – (Дата обр. 01.03.2024).
10. О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28. – (Дата обр. 09.03.2024).
11. О перечне видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями: распоряжение Правительства РФ от 16.11.2021 № 3214-р : [ед. от 31.10.2023]. – (Дата обр. 06.03.2024).
12. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке : Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 : зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421. – (Дата обр. 01.03.2024).