

КОМУ И ЗАЧЕМ ОСПАРИВАТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ

Массовое увеличение кадастровой стоимости заставляет задуматься об ее объективной оценке и возможностях снизить налоговое бремя. **Наталья Колодежная** и **Руслан Петручак** раскрывают возможные механизмы экономии.



НАТАЛИЯ КОЛОДЕЖНАЯ –
управляющий партнер юридической
группы PARADIGMA.



РУСЛАН ПЕТРУЧАК – адвокат
юридической группы PARADIGMA.

Оспаривать кадастровую стоимость начали сравнительно недавно. Еще два года назад она представляла собой незначительную величину, существенно уступая рыночной стоимости земельного участка или объекта недвижимости. Однако в 2015 году были приняты поправки в ряд законов, и отношение государства и его органов к кадастровой стоимости и методике ее определения изменилось.

Если раньше попытки снизить кадастровую стоимость предпринимали собственники относительно небольших объектов, то теперь этим начал заниматься крупный бизнес.

К нам все чаще обращаются владельцы бизнес-центров: в их объекты вложен крупный капитал, и их завышенная кадастровая стоимость служит источником серьезных финансовых потерь собственников

и арендаторов. Полная и достоверная оценка таких зданий – залог успешного функционирования компаний, которые размещают в них свои офисы. Снизить кадастровую стоимость таких зданий после оспаривания значит сэкономить миллионы.

Объективная оценка бизнес-центра также необходима для выгодной купли-продажи здания или его части, для передачи его в доверительное управление, для привлечения инвестиций, для сдачи в аренду, для получения кредита под залог недвижимости, для пополнения уставного капитала и внесения бизнес-центра как актива, для снижения налогооблагаемой базы и отдельных видов платежей.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или по решению органа местного самоуправления.

В соответствии с действующим законодательством основаниями для пересмотра результатов определе-

ния кадастровой стоимости являются:

- недостоверность сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости на дату, в которую была установлена его кадастровая стоимость.

Аргумент, ярко объясняющий суть изменений в части расчета кадастровой стоимости, – преследование фискальных целей, направленных на пополнение бюджета. Сейчас размер кадастровой стоимости серьезно вырос и может превышать рыночную стоимость имущества в несколько раз, что влечет за собой соразмерное значительное увеличение земельного налога и налога на имущество организаций. Если кадастровая стоимость много выше рыночной – это повод оспаривать установленную кадастровую стоимость и установить для целей налогообложения рыночную.

Государственная оценка кадастровой стоимости происходит путем привязки к конкретному кадастровому району, то есть без учета характеристик каждого отдельного земельного участка или объекта недвижимости. Кадастровый район – это сразу несколько земельных участков, и стоимость 1 м² одина для

всего кадастрового района. При этом, разумеется, участки в рамках района, их расположение, форма, наличие коммуникаций, окружающая инфраструктура, назначение, возможности застройки и ограничения, рельеф могут серьезно отличаться. Поэтому, как правило, результаты государственной оценки слабо коррелируют с реальной рыночной стоимостью.

Нам встречались случаи, когда результат государственной кадастровой оценки на 50% и более превышал рыночную стоимость. Наш клиент приобрел земельный участок промышленного назначения для застройки. Однако буквально через пару месяцев после покупки кадастровая стоимость участка была увеличена в 14 раз, что ставило под удар экономическую целесообразность застройки участка. В результате нами было установлено, что кадастровая стоимость превышает рыночную на 70%. Суд согласился с нами и определил для целей налогообложения использовать рыночную стоимость земельного участка.

Может показаться, что вопрос уменьшения кадастровой стоимости касается только владельцев бизнеса, собственников больших земельных участков и объектов недвижимости. Но это не совсем так. Если вы арендуете

участок или объект недвижимости, вы тоже несете на своих плечах издержки собственника: они включены в стоимость аренды. При успешном исходе размер арендных платежей снизится. Именно поэтому закон прямо разрешает арендаторам оспаривать кадастровую стоимость.

К нам обратился клиент, который на длительный срок арендовал нежилое помещение для целей торговли. В договоре аренды стояла формула, по которой происходил расчет величины арендной платы. В качестве одного из элементов была указана кадастровая стоимость помещения. Проведя оценку помещения, мы установили, что она завышена и почти вдвое превышает рыночную стоимость. В результате удалось установить в качестве кадастровой стоимости рыночную. Тем самым наш клиент-арендатор смог существенно снизить размер арендной платы за пользование помещением.

Чтобы определиться, нужно ли вам оспаривать кадастровую стоимость, мы рекомендуем заблаговременно получить информацию о ее размере через сайт Росреестра с помощью кадастровой карты (либо запросив и получив официальную справку). После этого нужно сравнить величину этой стоимости с рыночной стоимостью

и, если она много выше, начать процесс оспаривания.

Оспорить результаты определения кадастровой стоимости можно в течение пяти лет с момента внесения результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости, но до момента определения новой кадастровой стоимости.

Если вы решили попробовать уменьшить налоговую нагрузку или арендные платежи путем оспаривания кадастровой стоимости, лучше обратиться к специалистам, имеющим успешный опыт подобных споров: механизм оспаривания довольно специфичен и существенно отличается, например, от механизма взыскания в суде задолженности с недобросовестного контрагента.

Так, например, юридическим лицам в начале процесса оспаривания необходимо обратиться в специально созданный орган – Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Подавая заявление в эту комиссию, нужно приложить доказательства того, что определенная государством кадастровая стоимость существенно завышена, а для этого – заранее обратиться к оценщику и получить заключение об оценке реальной кадастровой стоимости интересного вам земельного участка

или объекта недвижимости. К отчету об оценке необходимо приложить заключение саморегулируемой организации оценщиков. Как правило, специалисты по оспариванию кадастровой стоимости много лет сотрудничают с профессиональными оценщиками с большим опытом подготовки отчетов об оценке, на основании которых удалось доказать, что размер кадастровой стоимости необходимо уменьшить. Так что вы сможете оценить возможные перспективы оспаривания на начальном этапе. Если в комиссии отказано, у юридического лица есть право обратиться с аналогичным требованием в суд.

Конечно, оспаривание кадастровой стоимости – долгий процесс, но результат – уменьшение налоговой нагрузки или размера арендных платежей – стоит того. К тому же нынешним летом суды официально признали, что в случае выигрыша дела будут присуждать юридическому лицу компенсацию понесенных судебных издержек, связанных с оспариванием кадастровой стоимости. Так что при наличии указанных в этой статье оснований мы рекомендуем не раздумывать и незамедлительно обращаться к специалистам по оспариванию кадастровой стоимости. **‘S**