

Как снизить кадастровую стоимость недвижимости? Пошаговая инструкция и советы эксперта

promdevelop.ru/kak-snizit-kadastrovuyu-stoimost-nedvizhimosti-poshagovaya-instruktsiy

20 декабря 2018 г.



В настоящее время одним из основных вопросов, с которым обращаются в «Митсан Консалтинг», является помощь в том, как **снизить кадастровую стоимость недвижимости**. В этой статье, мы попытаемся ответить на все вопросы наших многоуважаемых клиентов.

Управляющий партнёр «Митсан Консалтинг» Дмитрий Желнин считает, что все способы уменьшения кадастровой стоимости можно разделить на два вида. Первый – традиционные способы, то есть те, которые установлены законодательством. Вторые же – уникальные способы, которые мы предлагаем.

Для того, чтобы говорить о традиционных способах, нужно помнить, что уже два года в Российской Федерации действует Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ, который предписывает каждому субъекту провести государственную оценку недвижимости. В рамках исполнения вышеуказанного закона созданы бюджетные государственные учреждения, которые самостоятельно и централизованно проводят государственную оценку любой недвижимости – зданий, строений, сооружений, помещений, квартир, машиномест, изменение стоимости земельных участков и т.д.

Инструкции по снижению кадастровой стоимости для всех случаев

Этот закон мы привели не случайно: в настоящее время существуют субъекты, которые на его основании уже провели оценку, а есть такие, где она до сих пор не проведена. Поэтому, в переходный период, законный способ можно разделить еще на 4 подвиды:

- оспаривание «старой» кадастровой стоимости;
- участие в установлении новой кадастровой стоимости;
- исправление ошибок и неточностей, определенных новой кадастровой стоимостью;
- оспаривание новой кадастровой стоимости.

Остановимся на каждой из этих ситуации.

По объекту указана «старая» стоимость

можно ли снизить кадастровую стоимость объекта недвижимости без суда? Ответ “да”, например, с помощью проведения комиссии. Итак, первым законным вариантом является оспаривание «старой» кадастровой стоимости. Её суть сводится к тому, чтобы составить отчет оценщика. Он представляет собой отчет о рыночной оценке объектов недвижимости. Доказать и обосновать правильность такой рыночной оценки можно через специально созданные комиссии, либо через суд.

Дмитрий Желнин считает такой способ очень эффективным. Однако, по статистике Росреестра, он мало используется юридическими и физическими лицами. За 9 месяцев 2018 года в комиссию было подано около 30 тысяч заявлений в отношении 53 000 объектов, а в суд – около 21 тысячи заявлений. Общая сумма снижения стоимости всех объектов недвижимости, в том числе с помощью судебной практики, составила около 1 трлн. рублей.

Если говорить о том, кто чаще всего подает такие заявления, то здесь наблюдается паритет между юридическими и физическими лицами. А чтобы понять, насколько массово пользуются таким способом, уместно будет привести следующие цифры: в одном только Санкт-Петербурге государственной кадастровой оценке в 2018 году подлежало 3 миллиона объектов, в то время как по всей стране было подано всего около 50 тысяч заявлений. Выводы легко можно сделать самим.

Однако, указанный способ при всей своей эффективности имеет и минусы: это сроки и стоимость подготовки необходимой документации. По подсчетам специалистов компании, в среднем такая процедура обойдется примерно в 100 тысяч рублей. В эту стоимость войдет как изготовление отчета профессионального оценщика, так и юридическое сопровождение, которое включит в себя представительство в комиссии или в суде. Стоит учитывать, что такая стоимость может быть за «нетиповой» объект, практика по которому отсутствует у оценщика и юриста.

Сроки оспаривания составят в комиссиях не меньше трёх месяцев, через суд более полугодом.

Следующим важным нюансом является факт того, что скоро процесс переоценки будет производиться на основании вышеуказанного закона. Если в Вашем регионе оценка будет проведена ближайший период, то оспаривание «старой» кадастровой оценки не гарантирует, что при новой массовой оценке государственными органами этот рыночный отчет будет принят за основу. По закону, государственные оценщики могут его принять, при этом руководствоваться им не обязаны.

Новая государственная кадастровая оценка

У этой оценки есть ряд определённых преимуществ.

- Во-первых, такая оценка будет производиться централизованно, одним государственным учреждением, а не группой различных коммерческих оценщиков.
- Второе – это единая методика, которая ими будет применяться.
- Третье – этот процесс предполагает гласность и открытость проведения оценки. И самое главное – предоставляется возможность заинтересованным лицам влиять на результаты оценки от предварительного отчета до утверждения её итогов.

Исходя из вышеизложенного можно выделить следующие способы снижения или уменьшения кадастровой стоимости.

Знания о параметрах объекта, которые влияют на кадастровую стоимость недвижимости

Новый закон позволяет участвовать в установлении стоимости. Остановимся на этом факте подробнее.



По закону любое лицо в период проведения новой государственной кадастровой оценки имеет право подать в государственное бюджетное учреждение декларацию о характеристиках своего объекта недвижимости, указав в ней факты, которые могут повлиять на снижение стоимости своего имущества. При этом, нужно быть предельно осторожным и обратиться к профессионалам, чтобы не добиться противоположного эффекта – повышения стоимости.

Влиять на кадастровую стоимость можно и в период подготовки предварительного отчета о результатах государственной кадастровой оценки.

Государственное бюджетное учреждение обязано в ходе проведения оценки разместить на своём официальном сайте и на ресурсах Росреестра предварительный отчет и дать возможность ознакомления с этим отчётом всех заинтересованных лиц. Указанные лица могут предоставить замечания и предложения по корректировке отчета в отношении каждого отдельного объекта оценки. Таким образом мы понимаем, как еще до утверждения окончательных результатов оценки, представив декларацию по уточняющим характеристикам, существенно снизить планируемую кадастровую стоимость объекта недвижимости.

Исправляем ошибки государственной кадастровой оценки

Также, после проведения кадастровой оценки законом предусмотрен механизм исправления ошибок, допущенных при проведении такой процедуры. Их устранение возможно путём направления обращения в государственное бюджетное учреждение, ответственное за проведение оценки.

В нём можно указать на ошибки, касающиеся неправильного применения методики, утвержденной Минэкономразвития, неправильным применением тех или иных коэффициентов, их упущением. В общем, указать на все то, что повлияло на увеличение кадастровой стоимости по мнению заявителя.

Важным преимуществом будет тот факт, что такая процедура проводится без участия третьей стороны – суда или комиссии. В данном случае происходит прямой диалог между собственником объекта недвижимости и государственным бюджетным учреждением, проводившим оценку имущества. Однако, остается вопрос: признает ли бюджетное учреждение свою ошибку?

Оспаривание оценки в суде или проведение комиссии при Росреестре

Самым традиционным способом оспаривания новой кадастровой стоимости является обращение в суд или комиссию, которая создаётся при Росреестре субъекта Российской Федерации. Механизм оспаривания остается тем же, что и в первом способе.



Пошаговая инструкция того, как снизить кадастровую стоимость недвижимости в данном случае выглядит так: подготавливается отчет профессионального оценщика, обосновывающий новую рыночную стоимость, и предоставляется в суд или на комиссию. По результатам оценки комиссия устанавливает новую сниженную кадастровую стоимость недвижимости. С решением комиссии нужно обратиться в Росреестр по месту нахождения объекта. Росреестр вносит новые значения, которые вскоре можно увидеть на кадастровой карте.

По решению Росреестра и комиссии можно обратиться в налоговую даже через официальный сайт налоговой (для этого необходимо зарегистрировать личный кабинет) и удаленно пересчитать налог на недвижимость и даже снизить ставку.

Несомненным преимуществом является тот факт, что при положительном решении такая стоимость будет учитываться в налогооблагаемой базе по налогу на имущество.

Таковы традиционные способы переоценки кадастровой стоимости имущества.

Плюсы привлечения консалтинговых компаний при решении вопросов со стоимостью недвижимости

Помимо вышеописанных традиционных способов есть еще и ряд таких же законных способов переоценки имущества. Наша компания разработала и эффективно применяет свои уникальные способы снижения кадастровой

стоимости объектов недвижимости, которые напрямую зависят от видов разрешенного использования этих объектов.



В соответствии с Земельным и Градостроительным кодексами Российской Федерации собственники земельных участков и объектов недвижимости имеют право на применение любого вида разрешенного использования. При этом удостоверение вида использования для своих объектов недвижимости не требует каких-либо согласований со стороны контролирующих органов государственной власти.

Как известно, вид разрешенного использования имущества напрямую влияет на величину кадастровой стоимости, которая является налогооблагаемой базой для земельного и имущественного налога для физических и юридических лиц.

Специалисты нашей фирмы, проводя исследование на возможность применения другого вида разрешенного использования Вашего имущества, снижают не только саму его кадастровую стоимость (налогооблагаемую базу), но и уменьшают в ряде случаев налоговую ставку – порой в несколько раз! Таким образом, экономия для клиентов компании очевидна.

Еще раз хотелось бы обратить Ваше внимание: специальный способ, разработанный нашей компанией, не требует согласования с судом или какими-либо органами государственной власти. Он полностью законный и дает огромный эффект для экономической деятельности клиента. Считается, что специальные способы оценки «Митсан Консалтинг» дешевле и быстрее, чем вышеуказанные традиционные способы уменьшения кадастровой стоимости.