

УДК 332.62

КАК СНИЗИТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ

Д. Желнин,

управляющий партнер Mitsan Consulting

В статье рассматриваются различные способы уменьшения кадастровой стоимости объектов недвижимости, независимо от времени их оценки. Раскрыты преимущества современного метода оценки согласно Федеральному закону от 03.07.2016 № 237-ФЗ. Приведены новые механизмы снижения кадастровой стоимости.

Ключевые слова: кадастровая оценка, оспаривание кадастровой стоимости, вид разрешенного использования, снижение кадастровой стоимости.



Дмитрий Желнин

Все способы уменьшения кадастровой стоимости можно разделить на два вида. Первый — традиционные способы или те, которые установлены законодательством. Вторые же — уникальные способы, о них тоже расскажем.

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 № 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, машино-мест, земельных участков и т.д.

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.

«СТАРАЯ» СТОИМОСТЬ

Итак, первым законным вариантом является оспаривание «старой» кадастровой стоимости. Ее 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.

Способ эффективный. Однако, по статистике Росреестра, мало используется юридическими и физическими лицами. За 9 месяцев 2018 г. в комиссию было подано около 30 тысяч заявлений в отношении 53 000 объектов, а в суды — около 21 тысячи заявлений. Общая сумма снижения стоимости всех объектов 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 г. 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. 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 трех 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 в ближайший период, то оспаривание «старой» кадастровой оценки не гарантирует, что при новой массо-

вой 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 определенных преимуществ. Во-первых, такая оценка производится централизованно, одним государственным учреждением, а не группой различных коммерческих оценщиков. Второе — единая методика оценки. Третье — большая гласность и открытость проведения оценки. И самое главное — предоставляется возможность заинтересованным лицам влиять на результаты оценки от предварительного отчета до утверждения ее итогов.

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

По закону любое лицо как до, так и во время 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. Надо 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 разместить на своем официальном сайте и на ресурсах Росреестра предварительный отчет и дать возможность ознакомления с этим отчетом всех заинтересованных лиц. Указанные лица могут предоставить замечания и предложения по корректировке отчета в отношении каждого отдельного объекта оценки.

Таким образом, еще до утверждения окончательных результатов оценки представив декларацию по уточняющим характеристикам можно существенно снизить планируемую кадастровую стоимость недвижимости.

ИСПРАВЛЯЕМ ОШИБКИ

Уже после проведения кадастровой оценки можно исправить ошибки, допущенные при проведении такой процедуры. Их устранение возможно путем направления обращения в государственное бюджетное учреждение, ответственное за проведение оценки. В нем можно указать на ошибки, касающиеся неправильного применения методики, утвержденной Минэкономразвития, неправильного применением тех или иных коэффициентов, их упущение. 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 КОМИССИИ

Сохраняется и традиционный способ оспаривания новой кадастровой стоимости — обращение в суд или комиссию, которая создается при Росреестре субъекта Российской Федерации. Механизм оспаривания остается тем же, что и в первом способе: подготавливается отчет профессионального оценщика, обосновывающий новую рыночную стоимость, и предоставляется в суд или комиссию. Несомненным преимуществом является тот факт, что при положительном решении рыночная стоимость будет учитываться

при расчете налога не с момента ее утверждения, а с момента утверждения той старой — оспариваемой кадастровой стоимости. Налоги можно зачесть.

Таковы традиционные способы переоценки кадастровой стоимости имущества.

УНИКАЛЬНЫЕ СПОСОБЫ СНИЖЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Помимо вышеописанных традиционных способов, есть еще и ряд таких же законных способов переоценки имущества, например, снижение кадастровой стоимости объектов недвижимости, которое напрямую зависит 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.

Вид разрешенного использования имущества напрямую влияет на величину кадастровой стоимости, которая является налогооблагаемой базой для земельного и имущественного налога для физических и юридических лиц. Проводя исследование на возможность применения другого вида разрешенного использования имущества клиента, можно снизить не только кадастровую стоимость (налогооблагаемую базу), но и уменьшить в ряде случаев налоговую ставку — порой в несколько раз! Таким образом, получается двойная экономия: за счет меньшей кадастровой стоимости и за счет меньшей ставки налога.

Такие механизмы снижения имущественных налогов еще и меньше времени на внедрение требуют.