

КАК ОСПОРИТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ И СНИЗИТЬ НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО

Сергей Виряскин, адвокат

С 2016 года все российские регионы перейдут на исчисление налога, исходя из кадастровой стоимости недвижимости. Сейчас новый порядок расчета применяется только в Москве, Подмосковье и ряде других регионов.

Пленум Верховного Суда в постановлении от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» разъяснил, каким образом можно оспорить кадастровую стоимость своего жилья в целях снижения налога на имущество.

Недоволен — иди спорить

Напомним: в соответствии с Федеральным законом от 04.10.2014 № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» ставка налога в отношении жилых домов, недостроев, квартир, гаражей и хозяйственных сооружений составляет 0,1% от кадастровой стоимости. В отношении объектов стоимостью более 300 млн руб. и нежилых помещений установлена ставка налога в размере 2%.

Учитывая многочисленные ошибки, допускаемые оценщиками, а также то обстоятельство, что регионы вправе самостоятельно увеличивать ставки сбора, итоговый налог может оказаться ощутимым даже для состоятельных собственников. Именно поэтому оспаривание кадастровой стоимости имеет огромное практическое значение.

Следует помнить, что стоимость недвижимости может быть уменьшена не только в результате оспаривания результатов ранее проведенной оценки по причине их ошибочности. Оценка может быть и достоверной, однако заявитель в случаях, когда это имеет смысл, вправе подать заявление об установлении именно рыночной стоимости своего имущества.

Собственник может оспорить стоимость своего имущества во всех случаях, когда он считает ее несправедливой или же полагает, что оценщики допустили ошибку.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в суд не позднее пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов. При этом, как отмечает Пленум Верховного Суда РФ, пропуск указанного срока не является основанием для отказа в принятии заявления. Если по истечении установленного законом периода в госкадастр недвижимости не внесены очередные результаты определения кадастровой стоимости, срок для обращения в суд может быть восстановлен.

Кто может обратиться в суд

Заявить о пересмотре стоимости могут юридические и физические лица, владеющие недвижимостью на праве собственности, постоянного пользования или пожизненного наследуемого владения. Также оспорить стоимость имеет право и бывший собственник объекта недвижимости. Это имеет смысл, например, в тех случаях, когда результатами кадастровой оценки затрагиваются права и обязанности такого лица как налогоплательщика в налоговом периоде, в котором подано заявление.

Кроме этого, обратиться в суд могут участники долевой собственности и арендаторы имущества. Поскольку участник доли самостоятельно участвует в налоговых правоотношениях, он может реализовать свое право на пересмотр кадастровой стоимости также самостоятельно, т.е. независимо от

согласия других собственников.

Арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться с названным заявлением в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости. Условия договора здесь не имеют никакого значения. То же относится и к выкупу арендуемого имущества, если выкупная цена или арендная плата исчисляется исходя из его кадастровой стоимости.

Если же речь идет об аренде имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц и аренда рассчитывается из его кадастровой стоимости, арендатор вправе оспорить указанную стоимость, когда согласие собственника на такой пересмотр выражено в договоре либо в иной письменной форме.

Когда имеет смысл обращаться в суд

Технические ошибки, допущенные оценщиками, оспаривать в суде вовсе необязательно. Если оценщик неправильно посчитал стоимость жилья, увеличив площадь квартиры на несколько метров, достаточно будет прийти с документами в кадастровую палату, и ошибка будет исправлена. Другое дело — неполнота данных об объекте оценки, на основании которых определялась его кадастровая стоимость. В этом случае необходима повторная оценка, и суда будет не избежать.

Понятно, что оспорить стоимость недвижимости в случае проведения честной, объективной и беспристрастной оценки не получится. Однако такая оценка является скорее исключением, нежели нормой. Особенно, когда речь заходит о многоквартирных домах. Квартиры здесь оцениваются по единому шаблону, без учета индивидуальных особенностей дома, его месторасположения, состояния коммуникаций и прочих важных моментов.

Что влияет на кадастровую стоимость

Итак, какие именно характеристики недвижимости могут повлиять на кадастровую стоимость, а какие нет?

Начнем с последних. Следует учитывать, что внутреннее убранство квартиры, располагающаяся в ней мебель и инженерные особенности никого не волнуют. Для оценщика квартира с текущими кранами и отваливающимися обоями будет стоить столько же, сколько и все сравнимые по площади квартиры, располагающиеся в этом доме. Пусть даже они будут с дорогим ремонтом и золотой сантехникой.

Применительно к многоквартирным домам главное, на что обращается внимание, — это состояние дома. Новый дом всегда стоит дороже старого и нуждающегося в ремонте. И если оценщик не использовал сведения об аварийном состоянии объекта оценки или, скажем, о том, что в доме несколько десятилетий не проводился ремонт, произведенная оценка будет признана недостоверной.

Также в постановлении Пленума указываются и другие характеристики, влияющие на оценку. К ним относится местоположение дома, его целевое назначение, разрешенное использование земельного участка, нахождение объекта в границах санитарно-защитных зон и других зон с особыми условиями использования территории и иные условия.

И тут, как ни странно, действует принцип: чем хуже — тем лучше. То есть, чем хуже условия, в которых вынуждены проживать собственники, тем меньше налогов они будут платить.

Например, если в оценке не обращается внимания на то, что дом находится в промышленной зоне, во дворе отсутствует детская площадка и парковки, а до ближайшей школы и поликлиники несколько километров, суд может признать такую оценку необоснованной.

Досудебное урегулирование

Многих собственников от переоценки недвижимости останавливают административные барьеры,

существующие в законодательстве. При этом собственники забывают, что эти барьеры имеют место далеко не во всех случаях.

Действительно, постановление Пленума Верховного Суда РФ прямо говорит о том, что перед тем, как идти с заявлением в суд, необходимо сначала обратиться в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (комиссия при Росреестре). Иными словами, заявителям следует соблюсти досудебный порядок урегулирования спора.

В связи с этим к судебному иску должны прилагаться документы, подтверждающие соблюдение досудебного порядка. К таким документам могут относиться, например, решение комиссии об отказе в удовлетворении заявления о пересмотре стоимости либо документы, подтверждающие факт нерассмотрения заявления в законный срок.

Если же заявление не было принято к рассмотрению по причине отсутствия полного пакета документов, необходимых для оценки, такое обращение не будет свидетельствовать о соблюдении досудебного порядка.

Досудебное урегулирование распространяется не на всех заявителей, а только на юрлиц, органы госвласти и органы местного самоуправления. Для физических лиц и ИП обращаться в комиссию с таким заявлением необязательно и можно отправиться напрямую в суд.

klerk.ru