

# Защита интересов компаний-налогоплательщиков при оспаривании кадастровой стоимости в досудебном порядке: три простые поправки в законодательство

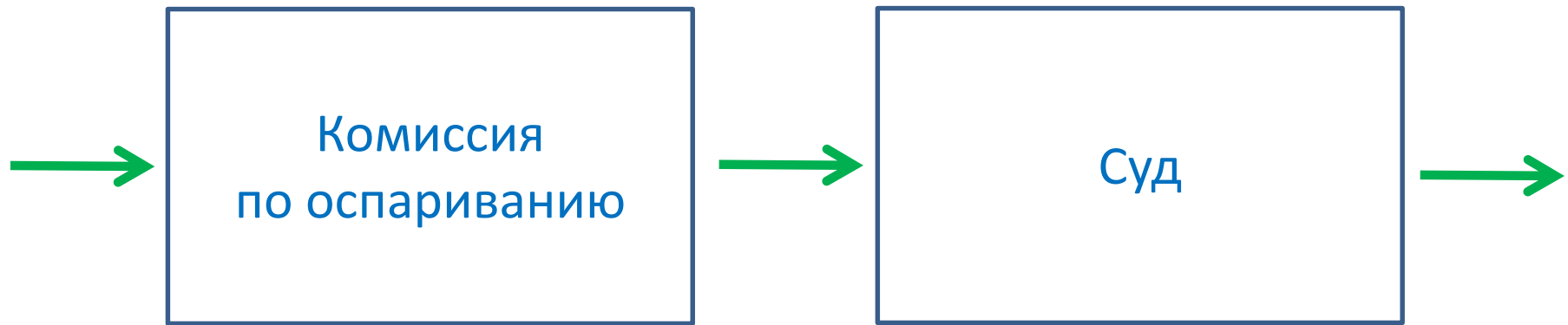


**ИЛЬИН Максим Олегович**

Исполнительный директор  
Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»,  
член Рабочей группы при Государственной Думе  
«Совершенствование законодательства в сфере кадастровой  
оценки, имущественных налогов и оценочной деятельности»



# Схема оспаривания кадастровой стоимости для юридических лиц



Сразу обратиться в Суд –  
нельзя!

# Для большинства заявителей Комиссия = вынужденная процедура



**Положительное решение по существенному снижению кадастровой стоимости (более 30%) обычно можно получить только в суде.**



**На членов  
большинства  
Комиссий  
оказывается  
административное  
давление**

**Отказы, как правило,  
формальные –  
лишь бы отказать.**

# Примеры отказов

«В связи с негативным влиянием общей политической и социально-экономической обстановки в стране на формирование бюджета ... значительное уменьшение кадастровой стоимости экономически значимых земельных участков может существенно повлиять на поступление арендных и налоговых платежей в целом».

*Курская область*

Отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства [без конкретизации].

*Москва*

Рыночная стоимость ОКС – нежилого помещения должна включать стоимость земельного участка.

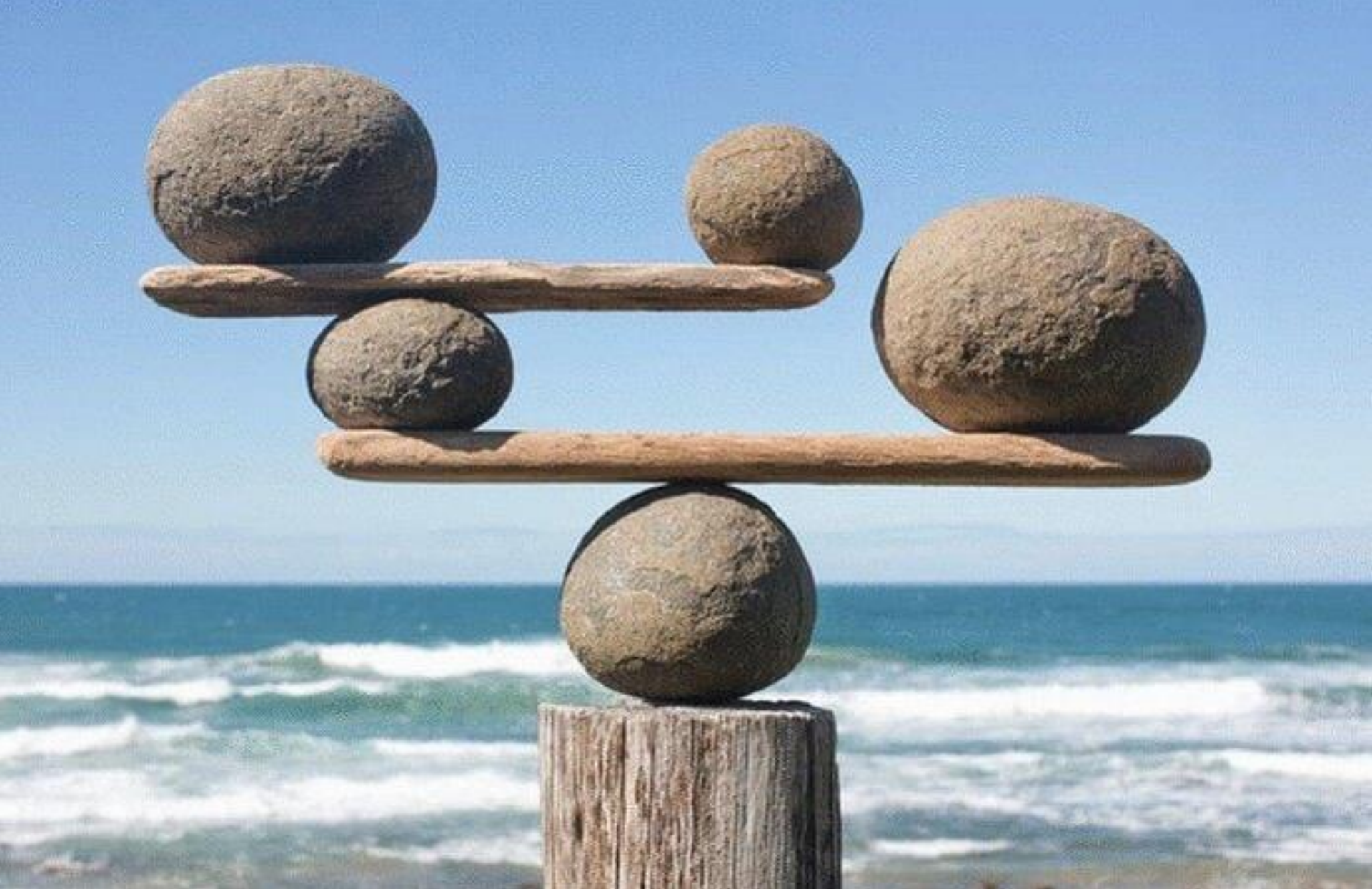
*Башкортостан*

# Нужно законодательно закрепить право юридических лиц обращаться сразу же в суд минуя Комиссию

(аналогично праву физ. лиц и положениям 237-ФЗ)







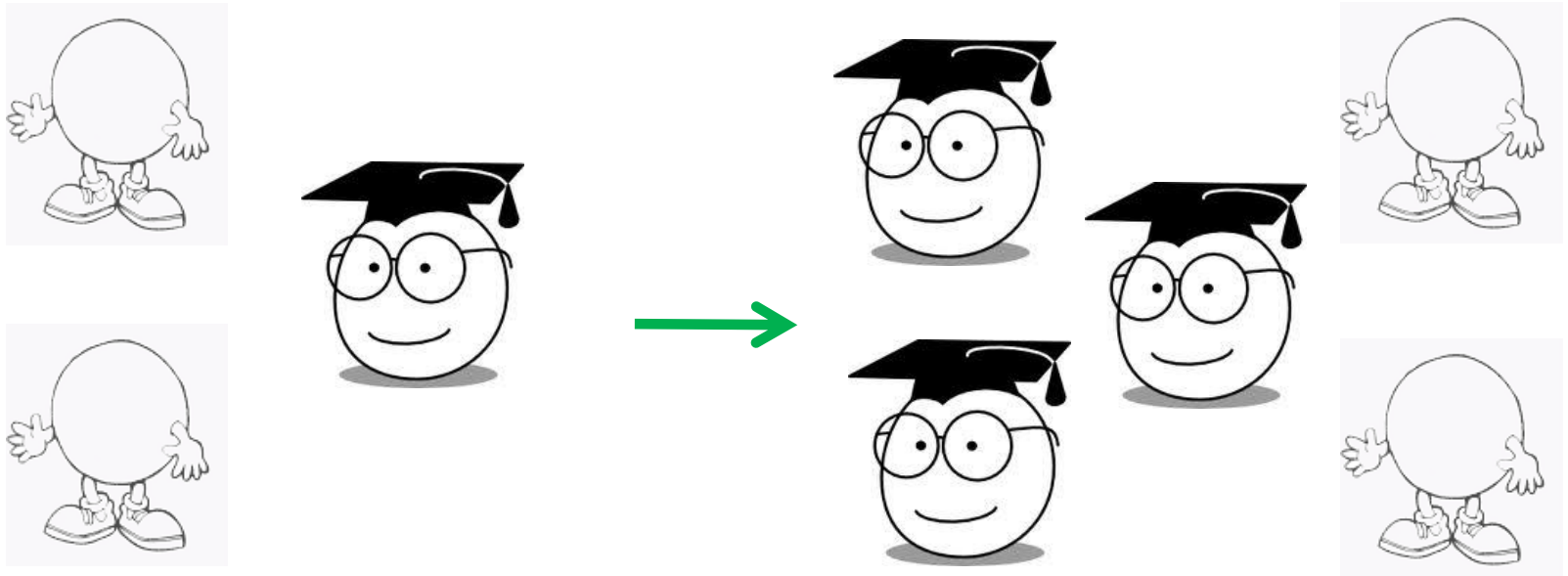
**Необходимы законодательные условия для эффективной работы Комиссий, чтобы рассмотрение заявлений (вместе с отчетами об оценке) было по существу, была обеспечена состязательность процесса.**

# Предложение по составу Комиссий

Большинство членов Комиссии должны составлять представители объединений саморегулируемых организаций оценщиков и бизнес-сообщества.

Такой состав Комиссий снизит административное давление на ее членов и приведет к рассмотрению отчетов по существу – прежде всего внимание будет уделяться итоговой величине рыночной стоимости, насколько она соответствует рыночному диапазону цен на сопоставимые объекты.

*Поправка в 135-ФЗ*





# Предложение по снижению нагрузки на Комиссии и Суды

При наличии положительного заключения СРОО на подтверждение стоимости на отчет об оценке, прилагаемый к Заявлению, – Комиссия по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости принимает решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

*Поправка в 135-ФЗ и 237-ФЗ.*



**Устраним  
неоправданное дублирование!**

# Изменения в регламент работы Комиссий по оспариванию

В случае, если положительное экспертное заключение в Комиссию не представлено и Комиссия принимает решение об отклонении заявления об оспаривании, в Решении должны быть отражены все нарушения законодательства об оценочной деятельности, содержащиеся в отчете об оценке, с их соответствующим обоснованием.

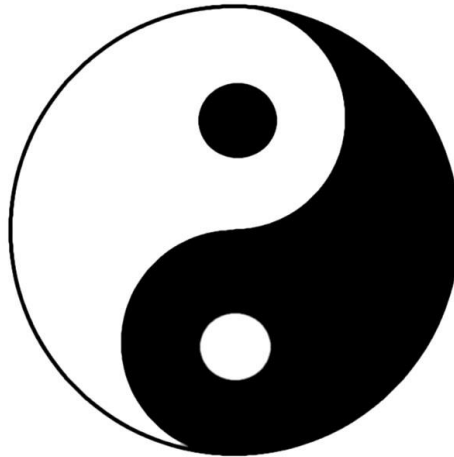
*Поправка в приказ Минэкономразвития*

Комиссии по рассмотрению споров должны быть созданы в обязательном порядке во всех субъектах РФ.

*Поправка в 237-ФЗ*

# Ожидаемый результат изменений

**1. У бизнеса будет выбор идти в Комиссию или в суд.**



**2. Будут созданы условия для того, чтобы досудебная процедура оспаривания стала эффективной, чтобы рассмотрение в Комиссиях было более удобным для бизнеса (оперативным, по существу).**