

Судебная практика по оспариванию кадастровой стоимости ОКС в Пермском крае



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

- ▶ Практика налогообложения объектов капитального строительства (ОКС) по кадастровой стоимости в Пермском крае для физических лиц началась с 2018 года после принятия

Закона Пермского края от 10 ноября 2017 №140-ПК «Об установлении единой даты начала применения кадастровой стоимости для налогообложения»

- ▶ Для отдельных категорий лиц (в данном случае для владельцев торгово-офисных центров (ТОЦ) эта практика началась с 1 января 2019 года после принятия

Закона Пермского края от 13 11 2017 №141-ПК «О налоге на имущество организаций на территории Пермского края»

Таких объектов оказалось примерно 1700.

- ▶ В Пермском крае работает очень опытная команда кадастровых оценщиков во главе со Штейниковым А.В., поэтому качество работы достаточно неплохое.
- ▶ По квартирам, домам, дачам и гаражам много вопросов пока не возникло.
- ▶ Владельцам ТОЦ повезло чуть меньше. Некачественная информация в ГКН плюс некоторые методические особенности кадастровой оценки проявились превышением кадастровой стоимости над рыночной.

Основные ошибки (на мой взгляд, бесспорные) при массовой кадастровой оценке заключались в следующем:

- ▶ Не учитывались корректировки на площадь. Когда для оценки ТЦ площадью несколько тысяч кв.м. берутся в аналоги встроенные помещения площадью 100 кв.м. без понижающей корректировки.
- ▶ За стоимость ОКС принимается стоимость ЕОН. Другими словами, стоимость прав на ЗУ не вычитается в большинстве случаев.
- ▶ Стоимость ОКС не очищается от НДС.
- ▶ И, хотя в целом больших выбросов кадастровой стоимости от рыночной не наблюдается, мы с вами понимаем, что просто очищение ЕОН от стоимости прав на ЗУ и ОКС от НДС дает снижение стоимости на 30-40%, что для владельцев ТОЦ обеспечивает весьма существенную экономию по налогам на имущество.

- ▶ Практика установления кадастровой стоимости в размере рыночной в судебном порядке в Пермском крае существует достаточно давно. По земельным участкам - с 2013 года. Пермский краевой суд очень непредвзято (как и должно быть) рассматривает такие категории споров.
- ▶ Поскольку кадастровая стоимость у нас определена уже по новому 237-ФЗ, то **ответчиком** является **Министерство земельных и имущественных отношений Пермского края (МИЗО)**. Часто третьим лицом привлекается **Центр технической инвентаризации Пермского края**, выполняющий функции государственного бюджетного учреждения по кадастровой оценке (ГБУ).

На начальном этапе становления судебной практики по оспариванию кадастровой ОКС были попытки МИЗО, руководствуясь КАС, принудить административного истца к оспариванию сведений в отчете о кадастровой стоимости и признанию недостоверности кадастровой стоимости. Но суд четко указал, что *«..проверка достоверности установленной в отношении объекта кадастровой стоимости, как и законность правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по делу не являются...»*



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Оценщики, занимающиеся оспариванием кадастровой стоимости, готовились к активному сопротивлению со стороны МИЗО и ГБУ.

Кто-то пытался делать несколько подходов для большей убедительности отчета об оценке. Наша компания делает как правило один подход (затратный или сравнительный), только не доходный.

Кто-то обязательно делал заключение СРО (я тоже пытаюсь убедить в этом своих заказчиков),

МИЗО пытались оспорить исполнение в отчете только одного подхода, но суд всегда руководствовался действующими ФСО, позволяющими оценщикам самим выбирать подходы и методы оценки.

В том числе, однажды в суде я озвучил позицию, что если мы спорим по сравнительному подходу, где все более или менее понятно, то сколько копий будет сломано при исполнении доходного подхода, где в разы больше исходных данных и большая чувствительность к их изменению.

Мне кажется, суд меня услышал.



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Суд активно откликается на ходатайства истцов о привлечении оценщика в качестве свидетеля, что подтверждает, что судьи сами хотят разобраться в объективности и достоверности представленного отчета о рыночной стоимости.

Наиболее частые замечания, представляемые МИЗО и ГБУ:

1. Документы, представленные заказчиком не заверены надлежащим образом
2. Подвергаются сомнению обоснование корректировок, например, по площади ЗУ путем глубокого анализа справочников Лейфера на предмет в каком диапазоне могут лежать используемы аналоги.
3. Споры вокруг корректировок на красные линии (делать их или нет), классность здания, состояния здания.
4. Навязывание корректировки по году постройки. Здесь надо отметить, что у нас ГБУ- это ЦГИ ПК, обладающий всем архивом информации по объектам недвижимости и они приносят оттуда информацию по году постройки, описанию конструктивов и т.п.
5. Часто фигурирует притянутая логика. Например: *объект оценки 2013 года постройки, поэтому он должен тяготеть к верхней границе диапазона из анализа рынка.* Непонятно почему должен, если диапазон по всему городу, в том числе и центру, а объект находится не в центральном районе.
6. Приносят отчеты об оценке других оценщиков в обоснование своих доводов



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Наиболее частые замечания, представляемые МИЗО и ГБУ:

7. Широко муссируются выбор аналогов для расчета из всех доступных аналогов, представленных в отчете об оценке.
 - ▶ Представляются дополнительные доступные аналоги, на взгляд МИЗО более подходящие для оценки.
 - ▶ Подвергаются сомнению принцип отброса неиспользуемых аналогов. Ожидаемо предлагается добавить в расчет все отброшенные аналоги с максимальной стоимостью, но не добавлять отброшенные аналоги с минимальной стоимостью.
8. Мелкие недочеты в отчетах и заблуждения также активно приводятся: нет корректировки в 2% на разницу между ЗУ для коммерческого использования и многоэтажного жилого строительства, неверно указана этажность здания, отсутствует анализ рынка (на взгляд МИЗО), не обоснован отказ от подходов и т.п.

Наиболее частые замечания, представляемые МИЗО и ГБУ:

9. Встречались экзотические замечания, например, о недопустимости использования аналитики КД-Консалтинг
10. Активно представляются спутниковые фото, подтверждающие наличие объекта недвижимости на ЗУ-аналоге и якобы учитывающие его стоимость в составе стоимости прав на землю. Хотя данные взятые из Росреестра, подтверждают, что объекты в сделке разделены на ЗУ и ОКС.
11. Стоит упомянуть замечание о недопустимости привлеченных специалистах в подготовке отчета об оценке. Мы указываем в отчете всех специалистов, в т.ч. и помощников оценщика. Но это не понравилось МИЗО, они усомнились, что отчет подготовлен именно оценщиком. Моя ссылка на ФЗ-135, ФСО и ...Профессиональный стандарт «помощник оценщика» удовлетворила судью.

- ▶ В качестве обоснования недостоверности отчета об оценке часто представляется контррасчет ГБУ по мотивам отчета об оценке
- ▶ Суды не назначают судебные экспертизы автоматически по ходатайству МИЗО, если суду все в отчете понятно, а доводы для назначения экспертизы неубедительны.
- ▶ Дискуссии о том, включают ли в себя НДС цены предложений носят постоянный характер.
- ▶ Иногда со стороны ответчиков присутствуют весьма внушительные делегации из 4-5 человек (МИЗО, ЦТИ).
- ▶ Несмотря на то, что ВС неоднократно высказывался, что для установления кадастровой стоимости в размере рыночной НДС учитывать не нужно, МИЗО и ГБУ упорно считают, что НДС оценщики убирают неправомерно.



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Кейс, характеризующий отношение Пермского краевого суда к назначению экспертизы, учету НДС и контррасчету ГБУ.

МИЗО ходатайствовало о назначении судебной экспертизы, мотивируя ее представленным ГБУ контррасчётом (по мотивам отчета оценщика) с некоторыми исправленными корректировками, но с учетом НДС.

Истец был готов согласиться с этим контррасчетом, чтобы не уходить в экспертизу и направил в МИЗО соглашение о примирении, где согласился с контррасчетом, но с вычетом НДС.

Увеличение рыночной стоимости в этом случае оказалось до 5%. МИЗО отказалось вычитать НДС, сославшись на неправомерность такой позиции. Суд прогнозируемо отказал в назначении экспертизы и удовлетворил иск по стоимости оценщика. Кстати, суд считает учет НДС правовым вопросом, а не оценочным.

Формула
ОКС = ЕОН - ЗУ - НДС (ОКС)

у суда сомнений не вызывает.

Бобунов Эдуард Анатольевич

- ▶ Представитель Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» в Пермском крае
- ▶ директор ООО Оценочная компания «Тереза»,
- ▶ оценщик I категории
- ▶ Стаж в оценочной деятельности – более 24 лет.
- ▶ Сертифицированный оценщик недвижимости, в том числе по Европейским стандартам оценки
- ▶ Представитель Союза судебных экспертов Экспертный Совет в Пермском крае
- ▶ Председатель Пермского краевого совета профсоюза, оценочных, аудиторских и консалтинговых организаций,
- ▶ Член НП «Совет по оценочной деятельности Пермского края»,
- ▶ Член Совета по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития Пермского края.
- ▶ Член Общественного Совета при Министерстве земельных и имущественных отношений Пермского края.
- ▶ Квалификационные аттестаты по направлениям: недвижимость, движимое имущество, бизнес
- ▶ E-mail: bobunov@oktereza.ru, Моб.тел. 8-902-471-84-94