

«Институт оспаривания кадастровой стоимости как необходимый элемент системы налогообложения имущества»

Кулаков Кирилл Юрьевич,

Вице-президент

Ассоциации «Объединение саморегулируемых организаций оценщиков»,
член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ,
Первый заместитель Генерального директора ЦНЭС,
профессор МГСУ, д.э.н., FRICS

Москва, ОПРФ, 08 октября 2015 г.

"В жизни неизбежны две вещи - смерть и налоги"

Бенджамин Франклин

Кому на Руси жить хорошо ?

В каком году - рассчитывай,
В какой земле - угадывай ...

Н.А. Некрасов



Так юрику иль физику
Вольготно на Руси ?

15 428 руб.

- 🏠 "Сталинка"
- 📅 1955 г.
- 📏 83,4 м²
- 📌 3 985 руб.

12 934 руб.

- 🏠 Старый панельный дом в центре
- 📅 1973 г.
- 📏 64,5 м²
- 📌 3 041 руб.

13 498 руб.

- 🏠 Новостройка эконом-класса в центре
- 📅 2007 г.
- 📏 70,5 м²
- 📌 5 629 руб.

27 216 руб.

- 🏠 Элитный дом
- 📅 1998 г.
- 📏 87,9 м²
- 📌 8 014 руб.

66 424 руб.

- 🏠 Элитная новостройка
- 📅 2008 г.
- 📏 221,0 м²
- 📌 18 487 руб.

25 430 руб.

- 🏠 Дом бизнес-класса
- 📅 2006 г.
- 📏 200,7 м²
- 📌 16 727 руб.

6 373 руб.

- 🏠 Старый панельный дом на МКАДе
- 📅 1973 г.
- 📏 50,7 м²
- 📌 1 099 руб.

25 430 руб. размер будущего налога



год постройки



площадь



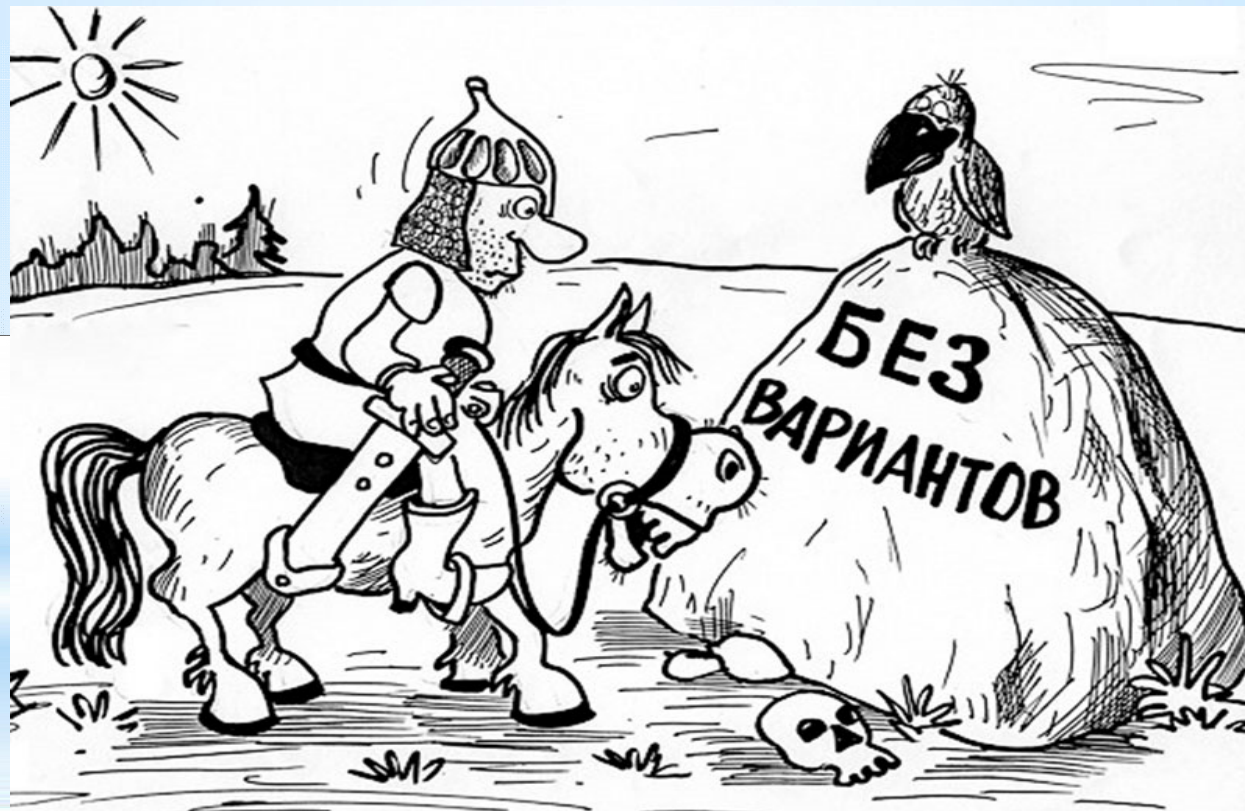
размер налога в 2013 г.



Основные причины низкого качества результатов ГКО:

- Низкое качество (недостоверность, недостаточность или отсутствие) информации в ГКН
- Отсутствие утвержденной и адаптированной методики определения КС
- Недостаточная квалификация оценщиков
- Административное давление на оценщика

И КУДА НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКУ ПОДАТЬСЯ ?!?



ОСПАРИВАНИЕ КС
ЮР. ЛИЦАМИ

КОМИССИЯ

СУД
общей
юрисдикции

ОСПАРИВАНИЕ КС
физ. лицами

КОМИССИЯ

СУД
общей
юрисдикции

**Основания для пересмотра
результатов определения
кадастровой стоимости**

```
graph TD; A[Основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости] --> B[Недостоверность сведений об объекте недвижимости]; A --> C[Установление рыночной стоимости объекта недвижимости];
```

**Недостоверность
сведений об объекте
недвижимости**

**Установление рыночной
стоимости объекта
недвижимости**

Общая схема оспаривания кадастровой стоимости в Комиссии по рассмотрению споров



Изменения в Приказ МЭР №263 от 4 мая 2012 г.

Изменения Приказом Минэкономразвития N 259 от 16 мая 2013 г.

П. 12 Приказа Минэкономразвития N 263 от 4 мая 2012 г.

Голосование по всем вопросам проводится открыто. При голосовании мнение членов комиссии выражается словами "за" или "против". Члены комиссии не вправе воздерживаться от голосования. Решение комиссии по всем вопросам считается принятым, если за него проголосовало более половины присутствующих на заседании членов комиссии либо если при равенстве голосов членов комиссии председательствующий на заседании голосовал за принятие решения.

Возможные доказательства в суде

- Отчет об оценке рыночной стоимости
- Экспертное заключение СРО оценщиков на отчет об оценке (экспертиза на подтверждение стоимости)
- Заключение эксперта (в случае назначения судебной экспертизы)

А ЕСТЬ ЛИ СМЫСЛ ?!?

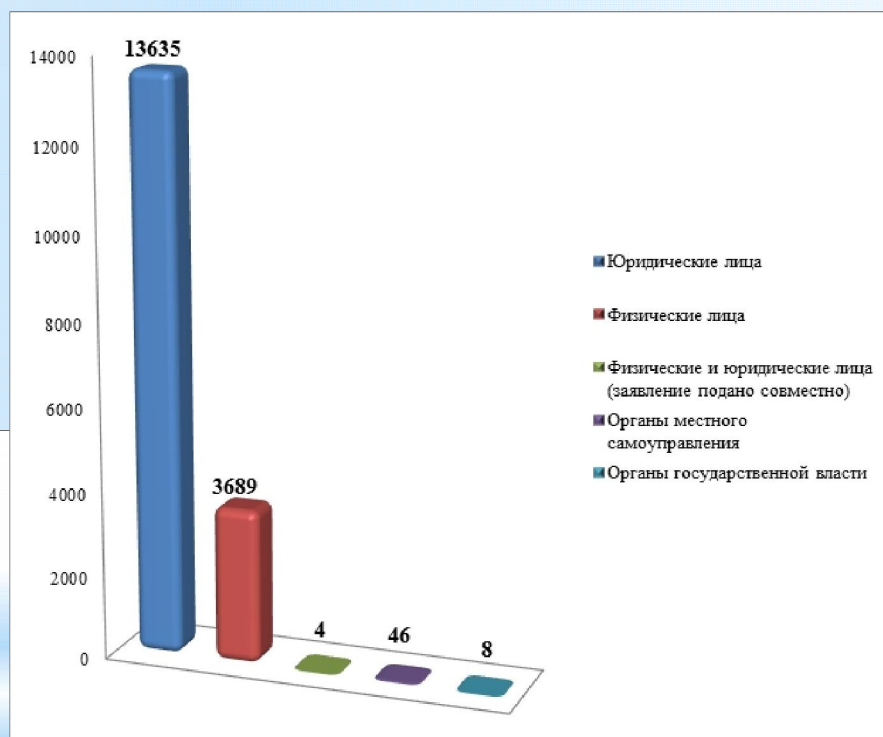


Момент, с которого начинает применяться оспоренная кадастровая стоимость

<p>Постановление Президиума ВАС РФ от 28 июня 2011 года №913/11</p>	<p>В редакции ФЗ от 21.07.2014 N 225-ФЗ</p>
<p>Решение суда об установлении рыночной стоимости земельного участка является основанием для обязанности органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости <u>с момента вступления в силу судебного акта</u>, то есть решения суда подлежит исполнению после вступления его в законную силу. Правовые последствия связанные с установлением рыночной стоимости земельного участка, возникают с момента вступления решения суда в силу.</p>	<p>Для целей налогообложения и взимания земельных платежей оспоренная кадастровая стоимость применяется <u>с 01 января того года, в котором подано заявление в комиссию или суд</u> (ст. 24.20).</p> <p>При пересмотре кадастровой стоимости в связи с техническими ошибками она начинает применяться с даты, когда была ошибочно внесена в кадастр недвижимости</p>

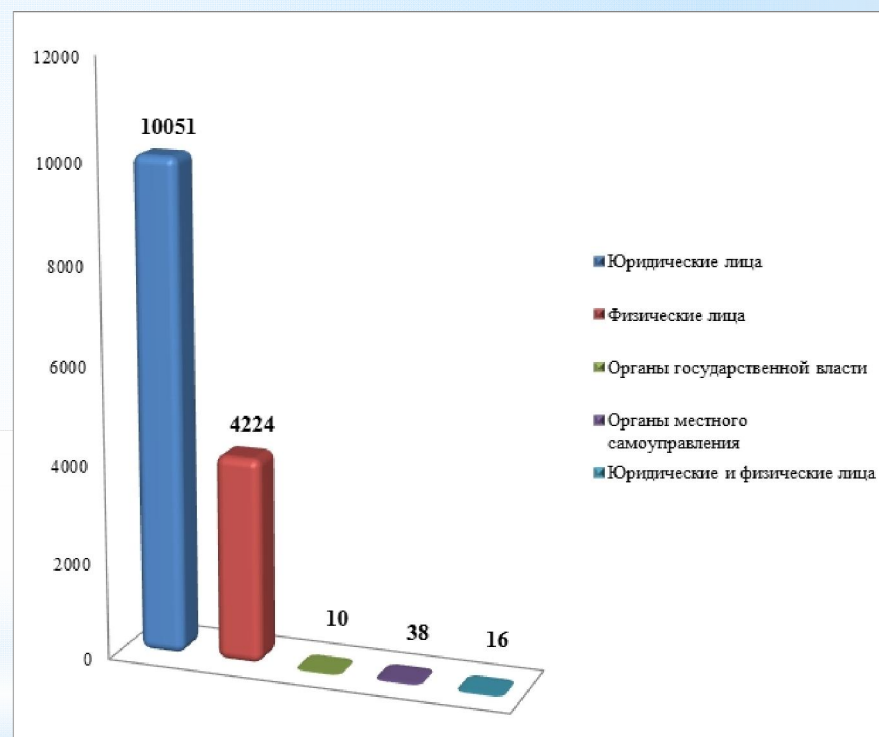
Информация о деятельности комиссий

за 2014 год



ВСЕГО подано **17382** заявления
в отношении **38976** объектов
недвижимости

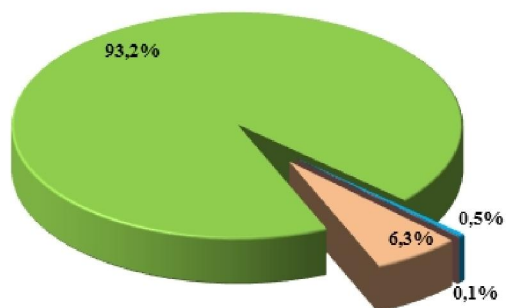
за 8 месяцев 2015 года



ВСЕГО подано **14339** заявления
в отношении **25801** объекта
недвижимости

за 2014 год

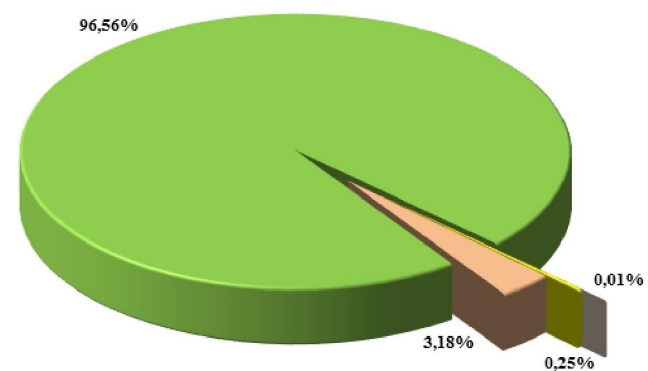
Количество заявлений, поданных в Комиссии
(по основаниям для пересмотра результатов определения
кадастровой стоимости)



- недоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
- отсутствует основание
- недоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости

за 8 месяцев 2015 года

Количество заявлений, поданных в Комиссии
(по основаниям для пересмотра результатов определения
кадастровой стоимости)



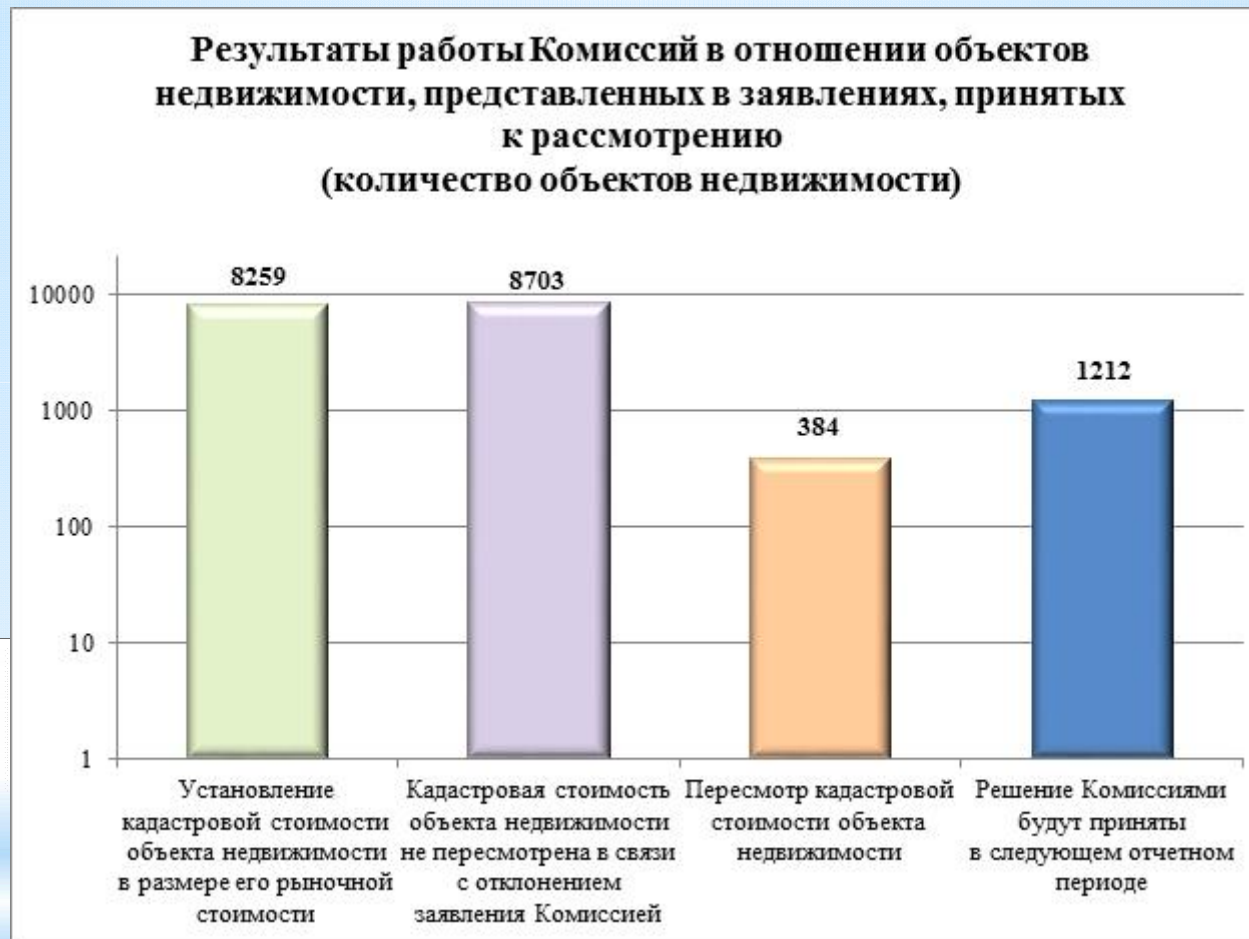
- недоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
- оба основания
- основание не указано

за 2014 год



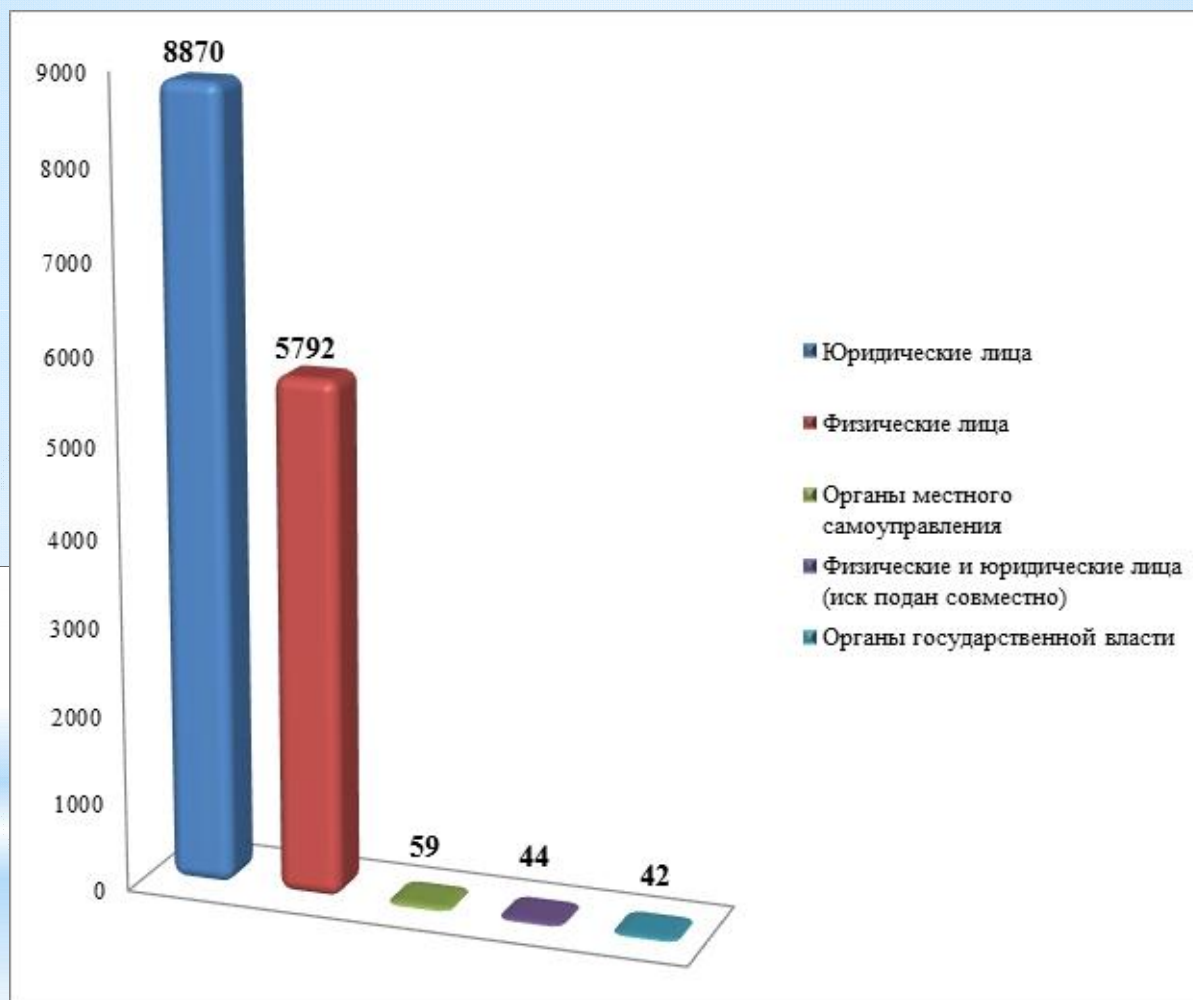
Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в Комиссиях составляла **4,1** трлн. руб., после - **2,7** трлн. руб., что свидетельствует о ее снижении **на 34,1 %**.

за 8 месяцев 2015 года



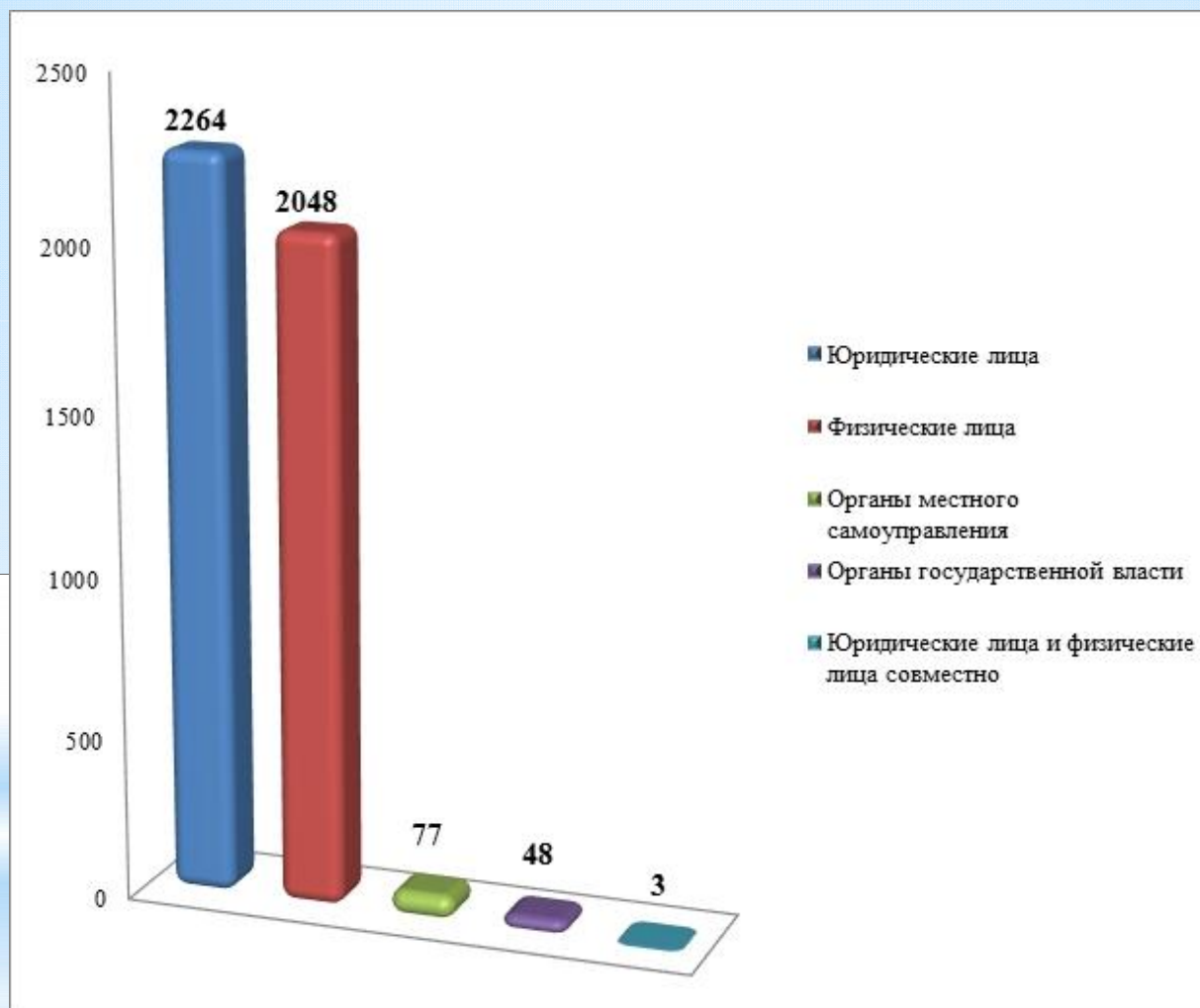
Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в Комиссиях составляла **2,473** трлн. руб., после - **1,659** трлн. руб., что свидетельствует о ее снижении **на 32,9 %**.

Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости за 2014 г.



ВСЕГО в судах инициирован **14807** спор (**6190** - 2013 г.; **1200** - 2012 г.)
о величине кадастровой стоимости в отношении
38876 объектов недвижимости.

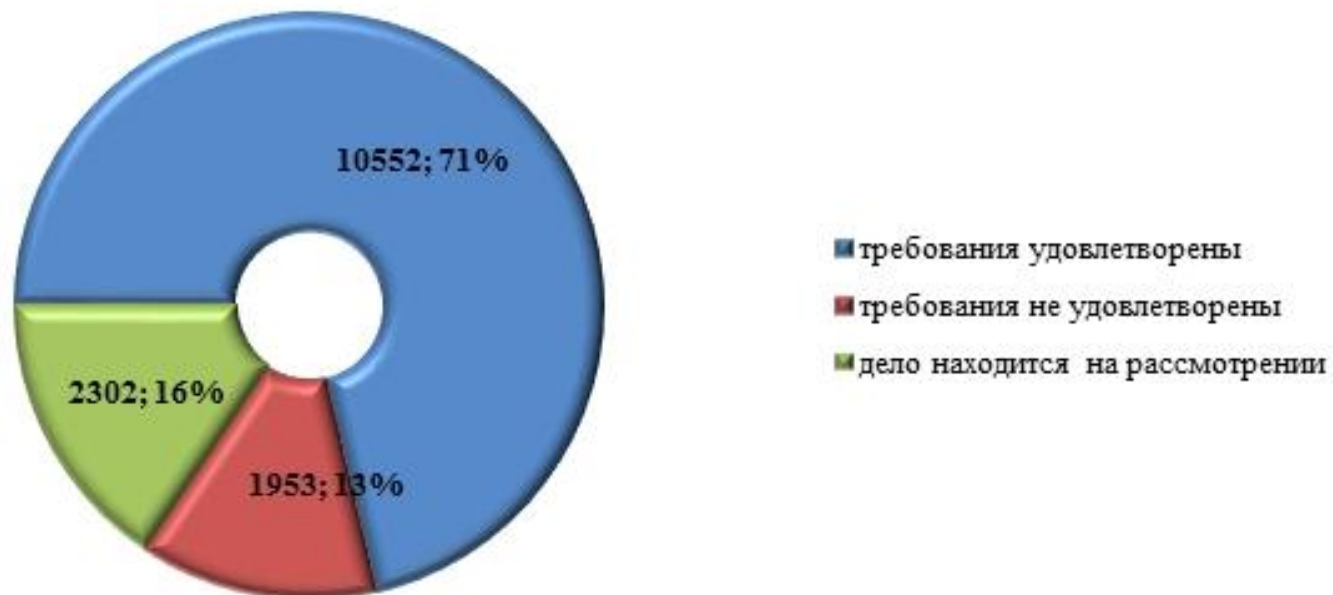
Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости за 8 месяцев 2015 г.



ВСЕГО в судах инициирован **4440** споров (**6190** - 2013 г.; **1200** - 2012 г.)
о величине кадастровой стоимости в отношении
6016 объектов недвижимости.

за 2014 год

Результаты рассмотрения исков в судебном порядке



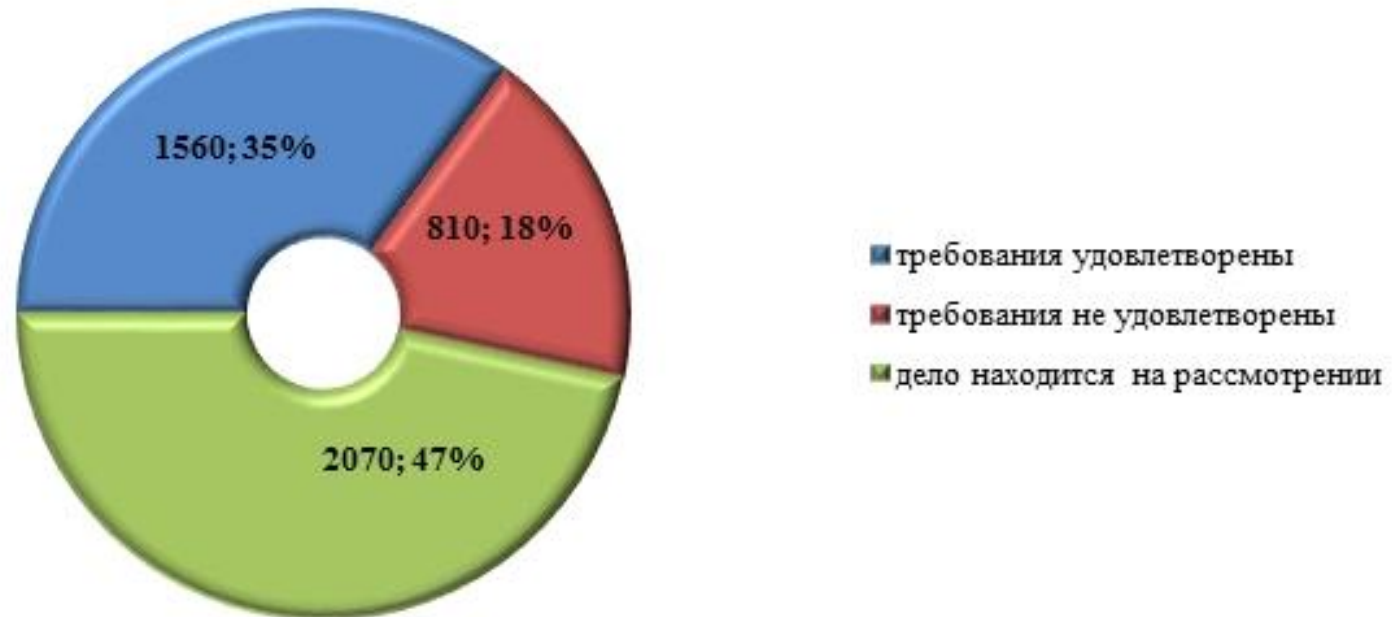
В результате вынесенных в судебном порядке решений наблюдается падение налоговой базы (суммарной величины кадастровой стоимости) приблизительно на **85%**:

суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 2 трлн. руб.;

после оспаривания - около 0,31 трлн. руб.

за 8 месяцев 2015 года

Результаты рассмотрения исков в судебном порядке



В результате вынесенных в судебном порядке решений наблюдается падение налоговой базы (суммарной величины кадастровой стоимости) приблизительно на **83 %**:

- суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 670 млрд. руб.;
- после оспаривания - около 111 млрд. руб.

Негативные тенденции (в части оспаривания и экспертизы), заложенные в проект ФЗ «О ГКО»:

- исключается экспертиза отчетов об определении КС,
- исключается экспертиза отчетов об оценке РС, выполненных для целей оспаривания КС
- Из состава Комиссии (МВК) исключен представитель профессионального сообщества оценщиков

Таким образом:

- Снимается «фильтр» от некачественных отчетов
- Снижается уровень профессионализма и компетентности членов Комиссии (МВК)
- Оценщик и Заказчик остаются один на один с гос. оппонентами (МВК)
- Следующий шаг: отмена оспаривания ???

Что уже сделано для повышения эффективности оспаривания:

- 1. Подготовлен проект приказа МЭР, устанавливающий новый принцип формирования состава Комиссий (3 представителя органов власти, 2 представителя СРОО, 2 представителя предпринимательского сообщества)**
- 2. СРОО для целей оспаривания проводится экспертиза на подтверждение стоимости.**
- 3. Подготовлен проект приказа МЭР, устанавливающий максимальные тарифы на оценку и экспертизу отчетов об оценке объектов жилой недвижимости.**

Что нужно сделать для повышения эффективности оспаривания:

1. Продолжить внесение изменений в действующее законодательство:

- принять НПА по формированию МВК по принципу «3 + 2 + 2» (3 представителя от органов власти, 2 представителя профессионального оценочного сообщества, 2 представителя предпринимательского сообщества)
- с учетом лучшего международного опыта в области кадастровой оценки для целей налогообложения и ее оспаривания

2. Оставить в силе обязательную экспертизу отчетов об определении кадастровой стоимости

3. Оставить в силе обязательность экспертизы отчетов об оценке при оспаривании КС в случае отклонения РС более, чем на 30 %

4. При наличии положительного экспертного заключения СРОО на отчет об оценке устанавливать кадастровую стоимость в размере рыночной

5. Законодательно обязать Комиссии при отклонении заявления указывать полный перечень выявленных в отчете об оценке нарушений, их обоснование, а также влияние на стоимость

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !

КОНТАКТЫ:

Кулаков Кирилл Юрьевич,

Вице-президент

Ассоциации «Объединение саморегулируемых организаций оценщиков»,

Член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ,

Первый заместитель Генерального директора ЦНЭС,

профессор МГСУ, д.э.н., FRICS

Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-04.

E-mail: kkulakov@cier.ru