

Стулова Оксана Владимировна,
студент, Костромской государственной университет
Stulova Oksana Vladimirovna,
student, Kostroma State University
oksi.stulova@mail.ru

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF CADASTRAL VALUE IN RUSSIAN FEDERATION

В научной статье рассмотрены актуальные вопросы, затрагивающие проведение государственной кадастровой оценки; определение кадастровой стоимости недвижимости. Необходимость рассмотрения данной проблемы связана с влиянием результатов кадастровой оценки на налогообложение. Кроме того, в работе исследованы новеллы законодательства о кадастровой стоимости: введение института государственных оценщиков и передача полномочий по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям.

The scientific article deals with topical issues affecting the conduct of state cadastral valuation; determination of the cadastral value of real estate. The need to address this issue is related to the effect of the cadastral valuation results on taxation. In addition, the work investigated the innovations of the legislation on cadastral value: the introduction of the institute of state appraisers and the transfer of authority to determine the cadastral value of state budget institutions.

Кадастровая оценка недвижимости, физические и юридические лица, суд, оспаривание кадастровой стоимости, судебная практика, оценщик, государственное бюджетное учреждение.

Cadastral valuation of real estate, individuals and legal entities, court, challenging cadastral value, judicial practice, appraiser, state budgetary institution.

«Ничто не требует столько мудрости и ума, как определение той части, которую у подданных забирают, и той, которую оставляют им».

Сложно не согласиться с мнением Шарль Луи Монтескье. Суждение, сказанное в середине XVIII века, по сей день не теряет своей актуальности, так как налоги являются основными источниками существования любого современного государства. Автор ставит проблему оптимального налогообложения. Справедливый налог – трудоемкий процесс, который требует взвешенных решений.

На сегодняшний день расчет налога осуществляется посредством кадастровой оценки. Кадастровая оценка – важный на данный момент вопрос для широко обсуждения в научном и кадастровом сообществе. Отсутствие сбалансированных процедур оценки недвижимого имущества затрудняет динамику экономики.

Изменения в законодательстве, регулирующем кадастровую стоимость недвижимости позволяют утверждать, процесс модернизации института кадастровой оценки – запущен и совершенствуется с каждым днем.

Ранее уплата налога на имущество физических и юридических лиц исходила от инвентаризационной стоимости. Инвентаризационная стоимость имущества – величина, которая рассчитывалась по устаревшим методикам и давно не соответствовала реальному уровню цен на недвижимость.

Несоответствие современных требований привело к принятию на федеральном уровне в 2013–2014 годах ряда законов, направленных на создание справедливого и «прозрачного» механизма начисления и уплаты налога на недвижимое имущество, исходя из кадастровой стоимости.

Институт кадастровой оценки недвижимости обращен в будущее, он определяет вектор развития, его перспективу – соблюдение взаимных интересов бюджета и собственников объекта.

Кадастровая оценка объектов недвижимости постепенно приобретает рыночный характер, выступая как базовый инструмент реформируемой ныне отечественной системы налогообложения.

Термин «кадастровая стоимость» является новым для правоприменительной практики, следовательно, единообразного подхода к нему не сформировалось.

Так, система государственной кадастровой оценки земель на национальном уровне изменилась с введением в действие федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости», в рамках которого законодатель заложил рыночный механизм кадастровой оценки. В соответствии с данным стандартом под кадастровой стоимостью следует понимать установленную в процессе государственной кадастровой оценки рыночную стоимость объекта недвижимости, которая должна быть определена методами массовой оценки, а в случае, когда использование таких методов невозможно, под ней понимается рыночная стоимость объекта недвижимости, которая определяется индивидуально для этого конкретного объекта недвижимости в рамках законодательства об оценочной деятельности.

Анализ вышеприведенного определения кадастровой стоимости показывает, что правоприменитель ориентирован на использование методов массовой оценки, под которой в свою очередь следует понимать процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, которые имеют сходные характеристики, в рамках такого процесса

должны применяться математические и иные методы моделирования стоимости имущества.

Массовая оценка ведется по разработанным моделям, а для сложных объектов разрешено применение индивидуальных методик. При построении модели оценщики должны использовать информацию о сложившемся уровне рыночных цен. В то же время Федеральный закон № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»¹ закрепил приоритет рыночной стоимости относительно кадастровой стоимости, которая определена методами массовой оценки.

Однако в настоящее время формирование системы оценки кадастровой стоимости не лишено проблем и несогласованностей.

Проблемным аспектом является несоответствие государственной кадастровой оценки – рыночной стоимости объекта недвижимости. На практике, собственники недвижимости несут необоснованное налоговое бремя и нагрузку в связи с завышенной кадастровой стоимостью. В этих целях, за собственниками остается право на оспаривание в административном (досудебном) порядке проведение государственной кадастровой оценки

За период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. в судах инициировано 16 114 споров о величине, внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 29 828 объектов недвижимости².

В 60 % случаев требования удовлетворяются и судебные расходы возлагаются на истца.

Разве освобождение ответчика от бремени несения судебных расходов в споре об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества не нарушает баланс прав и законных интересов сторон? не сужает реальную доступность правосудия?

Конституционный суд Российской Федерации в Постановлении от 11.07.2017 г. № 20-П³ признал не соответствующими Конституции Российской Федерации⁴ положения действующего законодательства, где фактически исключается возможность присуждения судебных расходов лицу,

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Информационно-правовая система «Законодательство России» – URL : <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения 10.11.2018).

² Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в суда [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. – URL : <https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-obektov/>(дата обращения 10.01.2019).

³ Постановление Конституционного суда Российской Федерации № 20-П от 11.07.2017 [Электронный ресурс] // Информационно-правовая система «Законодательство России» – URL : <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения 10.11.2018).

⁴ Конституция Российской Федерации (ред. от 21.07.2014). – М. : Проспект, 2018.

чье исковое заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости удовлетворено судом.

В целях реализации Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 11 июля 2017 г. № 20-П был разработан и внесен в Государственную Думу Российской Федерации законопроект «О внесении изменений в Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации в части уточнения правил распределения судебных расходов по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости»⁵.

Законопроектом предусматриваются соответствующие изменения в главу 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации⁶, в соответствии с которыми судебные расходы взыскиваются с административного ответчика в случаях удовлетворения требований:

– об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе в связи с исправлением ошибки в указанных сведениях;

– об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в связи с допущенной ошибкой при ее определении, повлекшей нарушение прав истца, когда ранее определенная в порядке массовой оценки кадастровая стоимость объекта недвижимости явно превышает его кадастровую стоимость, установленную судом в размере его рыночной стоимости.

Также уточняется распределение бремени доказывания по данной категории дел.

Реализация положений, предусмотренных законопроектом, позволит на законодательном уровне дифференцировать правовое регулирование распределения судебных расходов в зависимости от рассмотрения судом выше указанных категорий дел с учетом особенностей заявляемых требований.

Однако из законодательного проекта следует, что налогоплательщик должен оплатить судебные расходы, в большинстве случаев кроме тех, когда стоимость явно превышена, что предполагает под собой критерий «явно»?

Так, толковый словарь Ожегова, раскрывает термин «явный», как «видимый, не скрываемый»⁷. В свою очередь, в новом словообразователь-

⁵ Проект Федерального закона № 367470-7 «О внесении изменений в Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации в части уточнения правил распределения судебных расходов по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости».

⁶ Глава 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (ред. от 27.12.2018). – М. : Проспект, 2018.

⁷ Толковый словарь Ожегова [Электронный ресурс]. – URL : <https://gufo.me/dict/ozhegov> (дата обращения 10.01.2019).

ном словаре русского языка Ефремовой, понятие трактуется как «определенный, несомненный»⁸.

Таким образом, исходя из содержания слова «явный», можно сделать вывод, что критерий явности должен быть конкретизирован и фиксирован. Отсутствие единого подхода к критерию определения степени соответствующего превышения для цели распределения судебных расходов, может привести к противоречивой практике применения данных норм.

Явное превышение рыночной стоимости определяется судом, для создания единообразной судебной практики, следует закрепить на законодательном уровне норму регламентирующую количественную величину «явности», «существенности» превышения (отклонения) кадастровой стоимости.

Варианты: от 30 до 50 %. Вывод сделан на основании анализа судебной практики.

В данном случае будет соблюдаться принцип единства судебной практики – гарант стабильности правоотношений, так как толкование правовых норм должно быть предсказуемым для их участников, законы должны действовать равно и одинаково для всех.

Следовательно, дисбаланс между участвующими лицами нейтрализуются и учет интересы каждой из сторон, приведет к сохранению справедливого судопроизводства.

Положительно оценивается среди граждан и бизнес сообществ, новшество, непосредственно связанное с оспариванием результатов определения кадастровой стоимости. При прежней практике, если заявитель добился ее пересмотра, то новый размер налога взимался с 1 января года, когда была подана соответствующая претензия. Согласно новому правилу, применяется ретро применение этой нормы, когда пересмотр суммы налога на имущество осуществляется за три предшествующих периода.

Особое внимание уделяем новеллам в сфере функционирования института кадастровой оценки.

Президент России Владимир Владимирович Путин 3 июля 2016 года подписал Федеральный закон № 237 «О государственной кадастровой оценке»⁹, сущность которого заключается в формировании единой методики определения кадастровой стоимости и передаче полномочий, по кадастровой оценке, недвижимости специально создаваемым региональным ведомствам.

⁸ Ефремова Т. Ф. Новый словарь русского языка. Толково-словообразовательный [Электронный ресурс]. – URL : <https://www.efremova.info/> (дата обращения 10.01.2019).

⁹ Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в ред. От 29.07.2017) [Электронный ресурс] //Информационно-правовая система «Законодательство России» – URL : <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения 10.11.2018).

Указанный Федеральный закон является результатом более чем двухлетней разработки.

Таким образом, до принятия Федерального закона № 237 «О государственной кадастровой оценке» кадастровую оценку осуществляли оценщики – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков. Привлекались на конкурсной основе заказчиками, в лице которых выступали власти субъектов РФ или органы местного самоуправления.

Переход от независимой профессиональной оценки к институту государственной кадастровой оценки расценивается как основное нововведение закона.

Одной из целей закона является обеспечение применения единой методологии, открытости процедуры оценки на каждом этапе ее осуществления и что немаловажно, постоянное накопление и дополнение информации, необходимой для проведения государственной кадастровой оценки, которое исключит хаотичную практику определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и будет отвечать требованиям качества предоставляемой информации.

Закон вступил в силу 01.01.2017 года и предусматривает переходный период, соответственно с 01.01.2017 г. до 01.01.2020 г.

Таким образом, 2018 год стал важной вехой становления в России новой системы взимания имущественных налогов: принимались новые законы, создавались новые учреждения и структуры, проходило обобщение правоприменительной практики. Тем не менее, это не означает, что новый налоговый порядок оценки недвижимого имущества завершен. Однако, очевидно, что физическим и юридическим лицам придется адаптироваться к обновленной форме налогообложения их имущества. Потребность перехода на единые принципы налогообложения на основе кадастровой оценки недвижимости возникла давно. Налогообложения от кадастровой стоимости охватывает все больше регионов.

Кадастровая оценка объектов недвижимости должна носить сбалансированный характер, учитывать множество факторов, при этом подчиняться определенным базовым принципам.

Библиографический список

1. Ефремова Т. Ф. Новый словарь русского языка. Толково-словообразовательный [Электронный ресурс]. – URL : <https://www.efremova.info/> (дата обращения 10.01.2019).

2. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации (ред. от 27.12.2018). – М. : Проспект, 2018.

3. Конституция Российской Федерации (ред. от 21.07.2014). – М. : Проспект, 2018.

4. Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в суда [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. – URL : <https://rosreestr.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-obektov-> (дата обращения 10.01.2019).

5. Постановление Конституционного суда Российской Федерации № 20-П от 11.07.2017 [Электронный ресурс] // Информационно-правовая система «Законодательство России». – URL : <http://pravo.gov.ru> (дата обращения 10.11.2018).

6. Толковый словарь Ожегова [Электронный ресурс]. – URL : <https://gufo.me/dict/ozhegov> (дата обращения 10.01.2019).

7. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в ред. От 29.07.2017) [Электронный ресурс] // Информационно-правовая система «Законодательство России». – URL : <http://pravo.gov.ru> (дата обращения 10.11.2018).

8. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Информационно-правовая система «Законодательство России». – URL : <http://pravo.gov.ru> (дата обращения 10.11.2018).