



Мониторинг практики оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в Центрально-Черноземном регионе по итогам 1-го полугодия 2016 года

Алексей Москалев,

Президент Союза Оценщиков Черноземья,
Генеральный директор ООО «ИнвестОценка»,
МВА, ССИМ, СРМ, САКРН,
член Экспертного Совета РОО

В соответствии с действующим законодательством, кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей налогообложения и иных, предусмотренных законодательством случаев, в частности, для определения арендной платы и выкупной цены, исчисляемых из кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость определяется на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости.

С одной стороны, налог на имущество и земельный налог являются важной составляющей пополнения региональных и местных бюджетов, что делает органы государственной власти напрямую заинтересованными в увеличении налоговых и иных поступлений через рост величины кадастровой стоимости. С другой стороны, в случае несогласия с результатами государственной кадастровой оценки заинтересованным лицам законодательно предоставляется возможность оптимизации своих налоговых и иных платежей через процедуру оспаривания кадастровой стоимости в комиссии по рассмотрению спо-

ров о результатах определения кадастровой стоимости при Росреестре (далее – комиссия) или в суде.

Специалистами Аналитического центра компании «ИнвестОценка» был проведен мониторинг досудебной и судебной практики оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в Центрально-Черноземном регионе по итогам 1-го полугодия 2016 г. В качестве источников информации были приняты размещенные в открытом доступе данные официальных интернет-сайтов Росреестра (в части работы комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости) и областных судов регионов Черноземья, а также иные легальные источники информации.

Обращение с заявлением в комиссию традиционно является первым шагом при оспаривании кадастровой стоимости. На рисунке 1 представлены результаты мониторинга работы комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости по итогам I полугодия 2016 г. в Центрально-Черноземном регионе в целом и отдельно по каждой из 6 входящих в него областей.

Рисунок 1

Результаты работы комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в разрезе регионов Черноземья (итоги I полугодия 2016 г.), количество заявлений



Согласно данным Росреестра, по итогам I полугодия 2016 г. комиссиями регионов Черноземья было рассмотрено 1077 заявлений, из которых только 717 были удовлетворены (66,6% от общего числа). Областями-лидерами по количеству споров в комиссиях являются Липецкая, Тамбовская и Белгородская области. Причем последняя, наряду с Воронежской областью, является и «лидером» по проценту отказов комиссий. Наибольший процент положительных решений комиссий приходится на Курскую и Орловскую области.

Несмотря на значительный процент удовлетворенных требований в комиссии Липецкой области, все 420 удовлетворенных заявлений были поданы органами муниципальной власти (администрация сельского поселения Пружинский сельсовет Липецкого муниципального района Липецкой области) по основаниям недостоверности сведений об объекте недвижимости (неверно указано значение ценообразующего фактора «расстояние от населенного пункта до центра субъекта»). Остальные же 6

заявлений были поданы по результатам индивидуальной оценки на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, и не были удовлетворены. Липецкую область фактически следует отнести к «лидерам» по проценту отказов комиссий. Таким образом, Липецкая, Белгородская и Воронежская области имеют крайне некомфортные условия для реализации процедур оспаривания кадастровой стоимости и связано это, в первую очередь, с достаточно жесткой позицией органов государственной власти этих регионов Черноземья.

Следует также отметить, что до недавнего времени информация о работе комиссий в регионах Черноземья была закрытой. И только с начала 2016 г. данный сервис активно заработал на официальном сайте Росреестра. При этом до сих пор по ряду регионов Черноземья отсутствует прозрачная, релевантная информация о заседаниях комиссий и опубликованных протоколах их решений.

Рисунок 2

Распределение количества обращений в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в разрезе регионов Черноземья (итоги I полугодия 2016 г.), количество заявлений



Согласно данным Росреестра, по итогам I полугодия 2016 г. лидерами по подаче заявлений в комиссии регионов Черноземья являются юридические лица (537 заявлений). Это объясняется обязательностью процедуры прохождения комиссии Росреестра именно для юридических лиц. В Липецкой области львиная доля заявлений (420 из 426) была получена от органов муниципальной власти, как было уже сказано выше, – по основаниям недостоверности сведений

об объекте недвижимости. В силу того, что для физических лиц обращение в комиссию Росреестра не является обязательным, процент заявителей-физиков невысок (около 11%). Хотя сам факт обращения физических лиц в комиссии по рассмотрению споров о кадастровой стоимости говорит о нежелании затягивать процесс и нести дополнительные издержки (например, на представителя и судебную экспертизу), как в случае обращения в суд.

Важнейшую роль в процедурах оспаривания кадастровой стоимости играет профессиональное оценочное сообщество. В Черноземье наибольшую практику в данной сфере получили оценщики-представители СРО «Российское общество оценщиков» (29%), СРО «Региональная ассоциация оценщиков» (25%) и СРО «Ассоциация российских

магистров оценки» (12%). Причем в ряде регионов в числе «передовиков» по составлению отчетов для комиссий есть представители и других СРО оценщиков, в частности, СРО «Международная палата оценщиков», СРО «Межрегиональный союз оценщиков» и СРО «Деловой союз оценщиков» (см. рисунки 3 и 4).

Рисунок 3

Распределение отчетов об оценке, принятых к рассмотрению комиссиями по Центрально-Черноземному региону в целом в разрезе различных СРОО (итоги I полугодия 2016 г.)

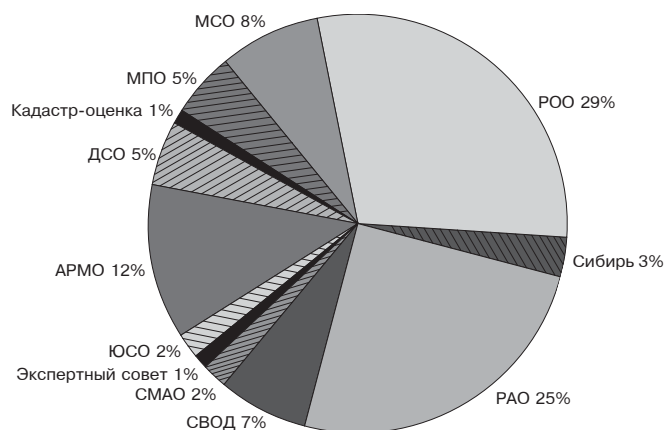
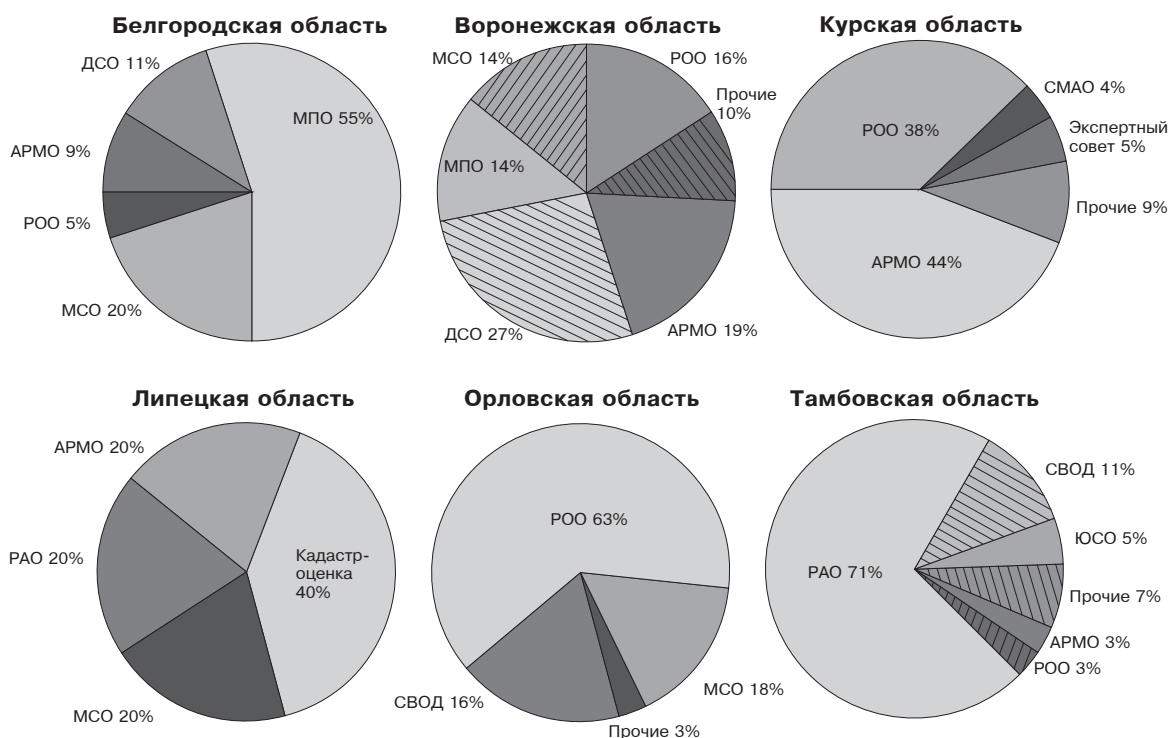


Рисунок 4

Распределение отчетов об оценке, принятых к рассмотрению комиссиями по регионам Черноземья в разрезе различных СРОО (итоги I полугодия 2016 г.)



В таблице 1 приведена информация об абсолютном и относительном снижении величины кадастровой стоимости в результате ее оспаривания в комиссиях в разрезе областей Черноземья и региону в целом по итогам I полугодия 2016 г. По итогам I полугодия 2016 г. в целом по Черноземью средний процент снижения кадастровой стоимости по принятым комиссиями отчетам составил 58,7%.

Таблица 1

Информация о снижении величины кадастровой стоимости в результате ее оспаривания в комиссиях в разрезе областей Черноземья и региону в целом (итоги I полугодия 2016 г.)

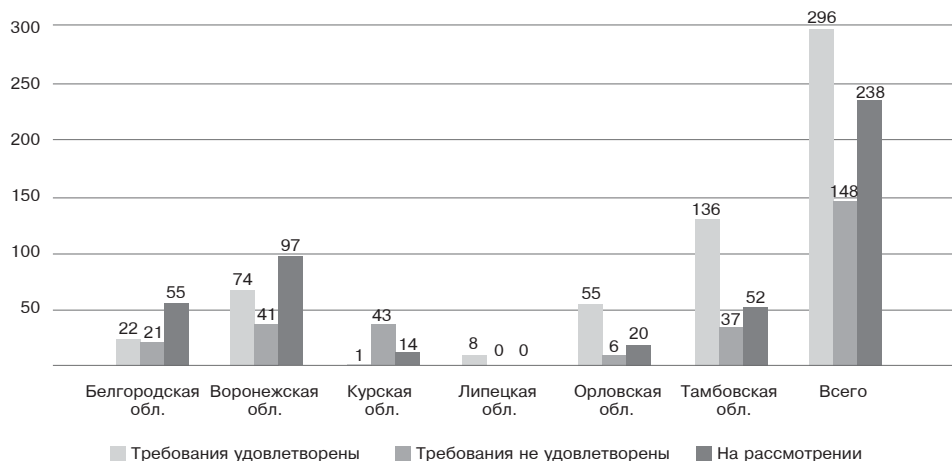
Область ЦЧР	Кадастровая стоимость – до, руб.	Кадастровая стоимость – после, руб.	Абсолютная величина снижения, руб.	Относительная величина снижения, %
Белгородская	1 122 071 644	798 876 142	323 195 502	28,8%
Воронежская	1 971 639 051	1 314 428 550	657 210 501	33,3%
Курская	3 254 772 178	1 127 435 881	2 127 336 297	65,4%
Липецкая	0	0	0	–
Орловская	19 278 555 599	7 884 952 318	11 393 603 281	59,1%
Тамбовская	4 461 200 493	1 301 682 527	3 159 517 966	70,8%
Всего по Черноземью	30 088 238 965	12 427 375 418	17 660 863 547	58,7%

В случае получения отказа комиссии заявитель имеет право обратиться в суд. При этом, если в комиссии для вынесения удовлетворительного решения достаточно наличия положительного экспертного заключения СПО на отчет об оценке (до 02 июня 2016 г. наличие экспертного заключения СПО было обязательным) и вразумительных личных пояснений оценщика по подготовленному им отчету, то в практике судопроизводства в Черноземье требования заявителей удовлетворяются только после проведения независимой судебной оценочной экспертизы.

На рисунке 5 представлены результаты мониторинга работы судов по делам об оспаривании кадастровой стоимости по итогам I полугодия 2016 г. в разрезе регионов Черноземья.

Рисунок 5

Результаты работы судов по делам об оспаривании кадастровой стоимости в разрезе регионов Черноземья (итоги I полугодия 2016 г.), количество заявлений



По итогам I полугодия 2016 г. в областные суды регионов Черноземья было подано 682 административных исковых заявления, из которых 148 заявлений не были удовлетворены (21,7% от общего числа).

Областями-лидерами по количеству судебных споров являются Тамбовская и Воронежская области (32,9% и 31,1% от общего числа заявлений соответственно). В суд Липецкой области за анализируемый период было подано всего 8 заявлений, и все они были удовлетворены. «Лидером» по проценту отказа в удовлетворении является Курская область (74,1% исковых требований не удовлетворены).

Судебная практика по делам оспаривания кадастровой стоимости последнего времени показывает, что большинство споров решается путем назначения судебной экспертизы. И суд в дальнейшем устанавливает кадастровую стоимость в размере рыночной именно на основании заключения судебного эксперта. К тому же п. 24 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 г. № 28 предоставил возможность судам устанавливать рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в том числе при наличии возражений заявителя относительно представленных доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости. Поэтому, фактически **рассмотрение спора в суде заканчивается установлением рыночной стоимости**, а не отказом в удовлетворении исковых требований. При этом, в ряде регионов Черноземья, рыночная стоимость, установленная судом по результатам заключений судебных экспертов (главным образом, представителей государственных судебно-экспертных учреждений при Минюсте РФ), может отличаться в меньшую сторону от кадастровой стоимости всего на 5-10%. Таким образом, подобная «положительная» судебная практика оспаривания кадастровой стоимости в регионе не всегда свидетельствует о достижении изначально поставленных заявителем целей.

Проведенный мониторинг досудебной и судебной практики оспаривания результатов определения кадастровой стоимости свидетельствует о высокой вероятности отказов заявителям в пересмотре кадастровой стоимости практически во всех регионах Черноземья. Причины тому следующие.

С одной стороны, предвзятость, порой государственная ангажированность и отсутствие у членов комиссии и судей единого подхода, методики рецензирования отчетов об оценке и, как следствие, необоснованные замечания и избыточные требования к отчетам об оценке, нередко нарушающие законодательство в области оценочной деятельности и вызывающие недоумение у оценочного сообщества.

С другой стороны, невысокий уровень качества и проработанности направляемых в комиссию и суд отчетов об оценке, который объясняется не всегда только низкой квалификацией оценщиков, подготовивших отчет, а зачастую особенностями составления отчетов для целей оспаривания кадастровой стоимости, а также фундаментальными проблемами оценочной отрасли, в частности, отсутствием информационно-аналитического и методического обеспечения, возможностей повышения профессионального уровня оценщиков и экспертов Центрально-Черноземного региона.

Проблему низкой квалификации оценщиков Черноземья, как одной из причин «отрицательной» практики оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, мы в рамках настоящей статьи рассматривать не будем. Оставим это на откуп регулирующих и контролирующих деятельность оценщиков саморегулируемых организаций, членами которых они являются. Обратимся к типичным сложностям и проблемам, с которыми сталкиваются оценщики при составлении отчетов для целей оспаривания кадастровой стоимости.

Одной из наиболее распространенных ошибок в отчетах об оценке при оспаривании кадастровой стоимости является **неправильный выбор даты оценки**. Отдельно стоит заметить, что выбор даты оценки не является задачей оценщика, а формулируется в задании на оценку, являющимся, в соответствии с п. 21 фсо-1, неотъемлемой частью договора на проведение оценки. В соответствии с абзацем четвертым статьи 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

¹ Под фразой «требования не удовлетворены» здесь и далее понимается не только отказ в удовлетворении исковых требований, но и возвращение заявления, прекращение производства по делу, отказ в принятии заявления и оставление заявления без рассмотрения.

В таблице 2 представлены предусмотренные Законом об оценочной деятельности и Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов оп-

ределения кадастровой стоимости объектов недвижимости» основания выбора даты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и, соответственно, даты оценки их рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости.

Таблица 2

Основания выбора даты оценки для целей оспаривания кадастровой стоимости		
Основания	Ссылка на нормативно-правовой акт	Дата определения кадастровой стоимости
Государственная кадастровая оценка	абзац второй ст.24.15 Закона об оценочной деятельности, абзац второй п.12 Постановления Пленума ВС РФ № 28	Дата, по состоянию на которую сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень)
Изменения качественных и (или) количественных характеристик объекта недвижимости, не повлекшие изменение кадастровой стоимости	абзац шестой п.12 Постановления Пленума ВС РФ № 28	
Выявление учтенного, но не вошедшего в Перечень объекта недвижимости	абзац первый статьи 24.13 и абзац первый статьи 24.17 Закона об оценочной деятельности, абзац третий п.12 Постановления Пленума ВС РФ № 28	
Образование нового или выявление ранее не учтенного объекта недвижимости	абзац второй ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности, абзац четвертый п. 12 Постановления Пленума № 28	Дата внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об образовании нового или выявлении ранее не учтенного объекта недвижимости
Изменение качественных и (или) количественных характеристик объекта недвижимости, повлекших изменение кадастровой стоимости	абзац второй ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности, абзац четвертый п. 12 Постановления Пленума № 28	Дата внесения сведений об изменении качественных и (или) количественных характеристик объекта недвижимости, повлекших изменение кадастровой стоимости

Оценка для целей оспаривания кадастровой стоимости проводится на ретроспективную дату (дату определения кадастровой стоимости), что наряду с проблемой неразвитости и ограниченности большинства сегментов рынка недвижимости регионов Черноземья приводит к серьезным трудностям у оценщиков в части сбора, обработки и проверки рыночной информации об объектах-аналогах и применяемых корректировок. Так сложилось, что проблема обеспечения оценочного сообщества качественной аналитической информацией лежит на плечах непосредственных исполнителей – рядовых оценщиков. В регионе пока отсутствуют общедоступные базы данных недвижимости с возможностью свободного доступа к их архивам. Риэлторы региона, являющиеся, по сути, единственными носителями первичной рыночной информации по сделкам с объектами недвижимости, в силу специфики своей деятельности, не заинтересованы в подобных информационных системах. В результате оценщики остаются один на один с про-

блемой получения необходимых для расчетов рыночных данных и вынуждены самостоятельно заниматься их сбором, обращаясь за помощью к коллегам, риэлторам, компаниям, ведущим подобную аналитику на систематической основе. При этом не следует забывать, что ответственность за результаты оценки лежит именно на оценщике, подготовившем и подписавшем отчет.

Ниже мы предлагаем типизацию наиболее часто встречающихся ошибок и нарушений в отчетах об оценке, подготовленных для целей оспаривания кадастровой стоимости, составленную на основании опыта оценочного сообщества, а также анализа результатов рецензирования отчетов об оценке в комиссиях Росреестра и сложившейся практики судебных экспертов в регионах Черноземья.

1 тип. Общие замечания к оформлению отчета об оценке и задания на оценку:

- ✓ отчет не прошит, не пронумерован, не подписан, отсутствует печать;

- ✓ отсутствуют или не заверены в установленном порядке документы по объекту оценки, предоставленные заказчиком;
- ✓ ошибки и опечатки по тексту отчета;
- ✓ невыполнение общих требований к структуре и содержанию задания на оценку в соответствии с ФСО № 1 и № 7;
- ✓ некорректно описано предполагаемое использование результатов оценки (для оспаривания кадастровой стоимости);
- ✓ неверно определены имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки (в рамках процедуры оспаривания кадастровой стоимости всегда оценивается право собственности);
- ✓ имущественные права, правообладатель, а также ограничения (обременения) этих прав на объект оценки указаны на дату составления отчета, а не на дату оценки;
- ✓ несоответствие бумажной и электронной версий отчета об оценке, в т. ч. проблемы с ЭЦП;
- ✓ не актуальны документы по оценщику, подписавшему отчет и оценочной компании;
- ✓ копии документов по объекту оценки и источников информации приведены в нечитаемом виде;
- ✓ невыполнение прочих требований к отчету в соответствии с ФСО №№ 1-3 и № 7.

2 тип. Замечания к описанию объекта оценки:

- ✓ поверхностное описание количественных и качественных характеристик объекта оценки, не позволяющее полностью раскрыть информацию о нем;
- ✓ искажение (в основном «занижающее» стоимость) фотографий оцениваемого объекта.

Недостатки в описании объекта оценки не позволяют корректно выбрать и применить в дальнейшем соответствующие подходы к оценке и методы оценки, а также проанализировать полученную итоговую рыночную стоимость объекта оценки на соответствие рыночным данным.

3 тип. Замечания к анализу рынка объекта оценки

Анализ рынка проведен формально, нарушена последовательность его проведения, отсутствуют необходимые разделы анализа в соответствии с п.11 ФСО № 7.

В частности, в отчете не приведены: анализ фактических данных о ценах сделок, интервалы значений цен, интервалы значений основных ценообразующих факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов, основные выводы.

4 тип. Замечания к выбору использованных в расчетах объектов-аналогов:

- ✓ отсутствие описания правила отбора аналогов и основных ценообразующих факторов (элементов сравнения), п. 22 ФСО № 7;
- ✓ использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов (зачастую, «занижающих» стоимость) без соответствующего обоснования;
- ✓ несопоставимость аналогов и объекта оценки по основным ценообразующим факторам: несоответствие ВРИ, функционального назначения ОКСа и месторасположения, существенные различия в площадях, наличии коммуникаций;
- ✓ «экспертность» вносимых корректировочных поправок (или необоснованный отказ от них);
- ✓ отсутствие качественных обоснований поправок и ссылок на источники информации, позволяющих определить их авторство;
- ✓ использование аналогов, предлагаемых на рынке после даты оценки;
- ✓ вольная трактовка текстов объявлений об аналогах вплоть до их умышленного искажения;
- ✓ искажение и/или использование несуществующих ссылок на источники информации об аналогах в сети интернет, даты их публикации и пр.

5 тип. Замечания к методологии оценки и согласованию результатов оценки:

- ✓ общие нарушения основных положений применяемых при составлении отчета подходов и методов оценки в соответствии с разделом VII ФСО № 7, а также требований к согласованию результатов оценки в соответствии с ФСО № 1, ФСО № 3 и ФСО № 7;
- ✓ итоговая величина стоимости объекта оценки не соответствует диапазонам значений цен сопоставимых объектов, приведенным в разделе анализа рынка;
- ✓ рыночная стоимость ОКСа определяется без учета НДС (без соответствующих обоснований наличия/отсутствия НДС в отчете

- об определении кадастровой стоимости) или с учетом стоимости земельного участка, на котором он расположен;
- ✓ не применяется доходный подход к оценке ОКСов, представляющих собой объекты доходной недвижимости (коммерческая недвижимость, АЗС и пр.), а также застроенных подобными объектами земельных участков;
 - ✓ не применяется сравнительный подход к оценке объектов с развитым рынком, на котором имеются предложения о продаже/аренде аналогичных объектов;
 - ✓ применение в расчетах доходным подходом данных по объекту оценки (значения арендных ставок, операционных расходов и пр.), предоставленных заказчиком, без соответствующих обоснований и анализа их соответствия рыночным данным или же значительно отличающихся от последних.

Как было сказано выше, зачастую проблемы некачественного составления отчетов об оценке и причин «отрицательной» практики оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объясняются нерешенностью большинства проблем, стоящих перед оценочной отраслью в целом, в первую очередь, проблемы отсутствия информационно-аналитического и методического обеспечения оценочной деятельности, в том числе и для целей оспаривания кадастровой стоимости.

Для решения указанных проблем сравнительно недавно было создано первое в Центрально-Черноземном регионе профессиональное объединение оценочных компаний и частнопрактикующих оценщиков (ИП) независимо от членства в СРО – Союз Оценщиков Черноземья. Одной из ключевых задач Союза является информационно-аналитическое и методическое обеспечение оценщиков и экспертов региона с целью повышения их профессионального уровня и качества оказываемых ими услуг.

В части методического обеспечения процедуры подготовки отчетов об оценке для целей оспаривания кадастровой стоимости профильным комитетом Союза разработан Проект методических указаний по составлению отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков и объектов капитального строительства для целей оспаривания када-

стровой стоимости. Данные методические указания были представлены на состоявшемся 19 мая 2016 г. в Воронеже бизнес-завтраке «Кадастровая оценка и оспаривание результатов определения кадастровой стоимости: проблемы и перспективы», организованном Союзом оценщиков Черноземья совместно с Торгово-промышленной палатой Воронежской области.

Методические указания обобщают лучшую практику составления отчетов об оценке рыночной стоимости недвижимости для целей оспаривания кадастровой стоимости, носят рекомендательный характер и должны стать существенной помощью как для оценщиков, юристов и экспертов, задействованных в процедурах оспаривания кадастровой стоимости в регионе, так и для потребителей – заказчиков оценки, членов комиссий Росреестра и судей, способствовать повышению качества оказания оценочных услуг в данном направлении, а также очистить рынок от недобросовестных исполнителей.

Конечно, разрабатываемые методические указания не являются панацеей для всех ситуаций и не могут решить абсолютно все проблемы, возникающие при составлении отчетов об оценке рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости. Но они должны помочь оценщикам в грамотном выстраивании структуры и содержания отчета в соответствии с действующим законодательством в области оценочной деятельности и особенностями, диктуемыми процедурой оспаривания кадастровой стоимости, а также учесть наиболее распространенные ошибки и не допускать их в своих отчетах в будущем.

Для потребителей оценочных услуг (в первую очередь, членов комиссий Росреестра и судей) разрабатываемые методические указания могут стать своеобразным пособием с единым подходом к рецензированию поступающих на рассмотрение отчетов об оценке, что обеспечит повышение уровня его прозрачности и обоснованности, а также выработку консолидированной позиции относительно требований к составлению отчетов об оценке для целей оспаривания кадастровой стоимости в Центрально-Черноземном регионе с учетом справедливых интересов всех участвующих в данном процессе сторон.