

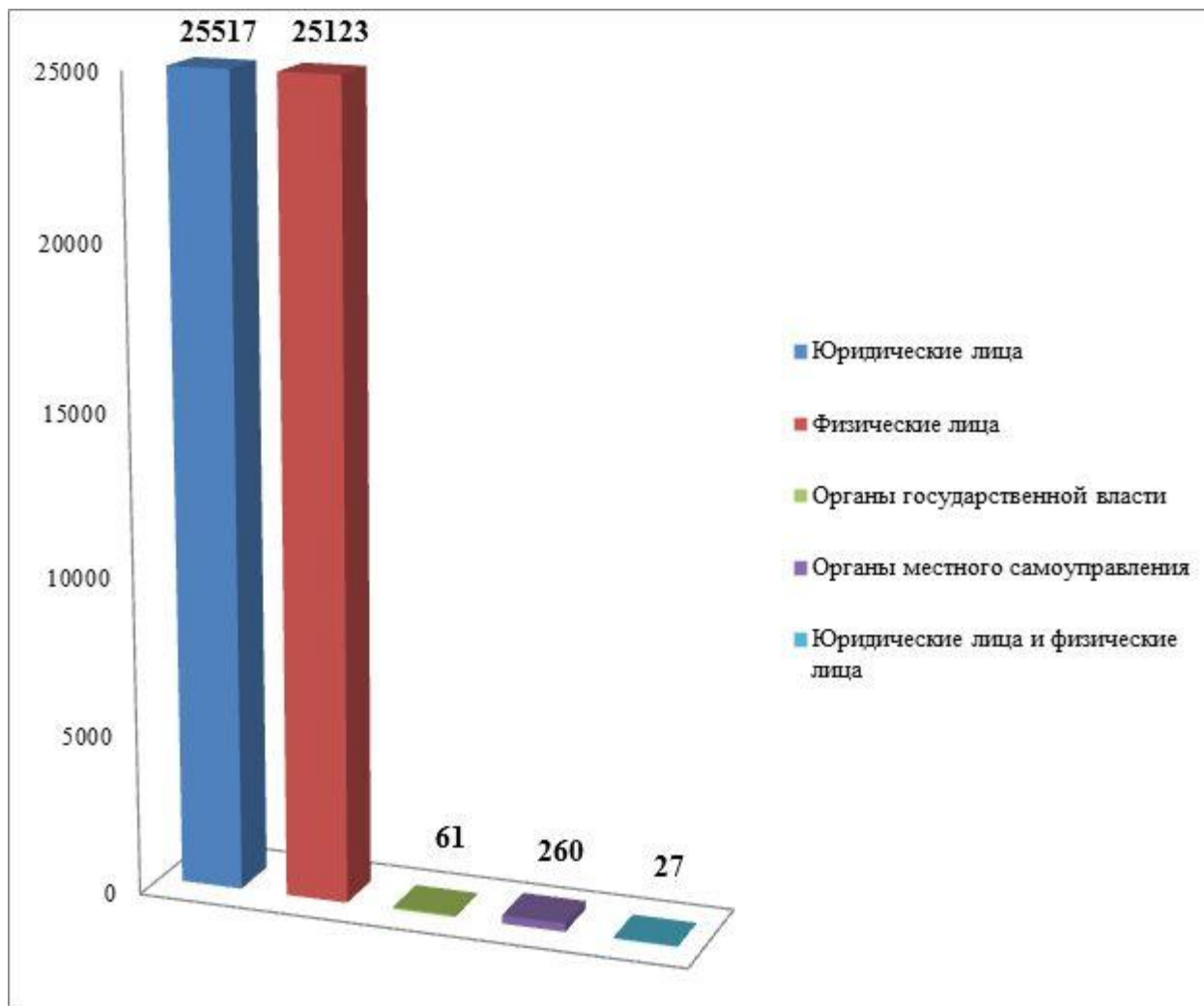
# **ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ. Общий анализ текущей ситуации, проблемы и перспективы**

**Кулаков Кирилл Юрьевич,**

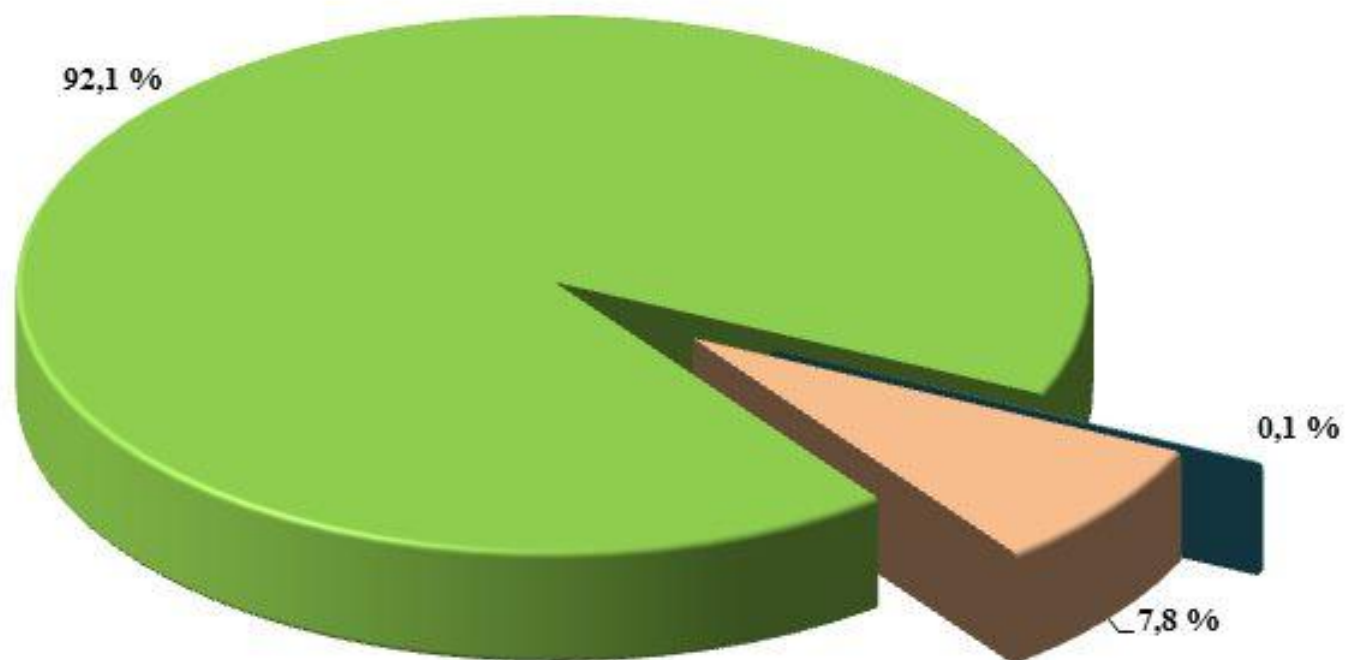
Первый заместитель Генерального директора ЦНЭС,  
Президент Союза Финансово-экономических судебных экспертов (ФЭСэ),  
Вице-президент Ассоциации «Объединение СРО оценщиков»,  
профессор НИУ МГСУ, д.э.н., FRICS, REV

**г. Москва, НО ТЦА, 30 мая 2019 года**

За период с **01.01.2018 по 31.12.2018**  
в **Комиссии при территориальных органах Росреестра**  
поступило **50 988** заявлений о пересмотре результатов  
определения кадастровой стоимости  
в отношении **89 475** объектов недвижимости.



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



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

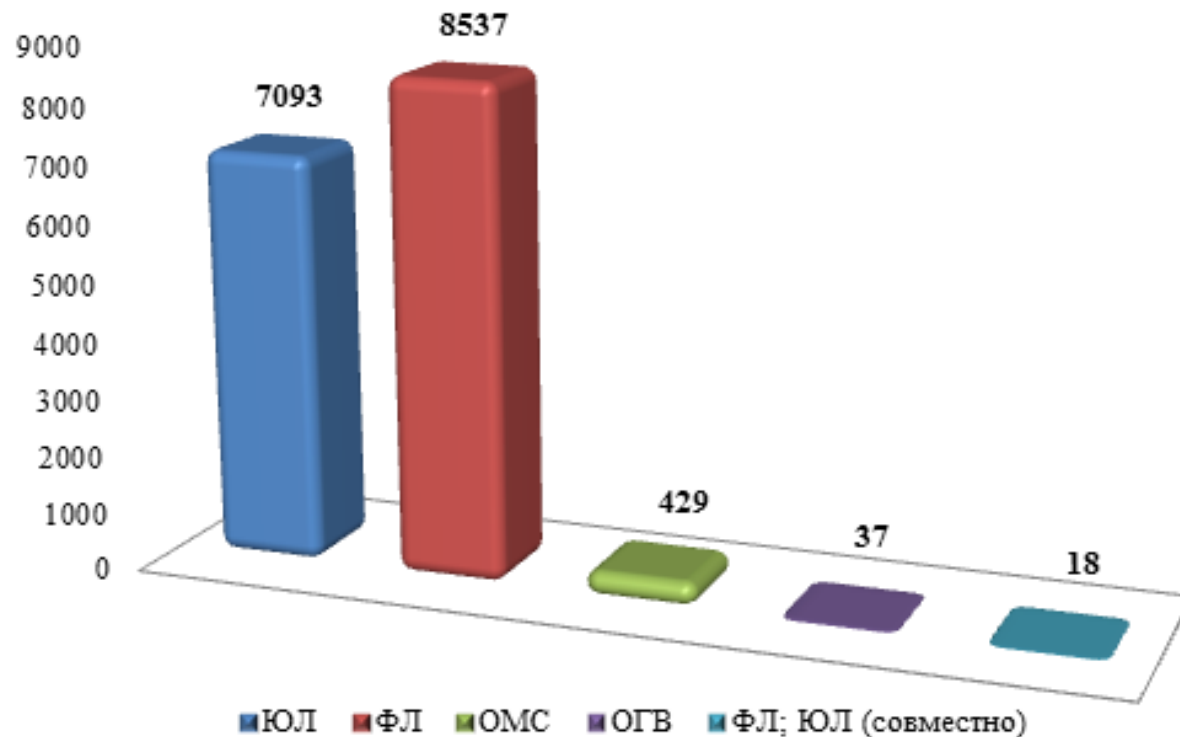
## Результаты работы Комиссий в отношении заявлений, принятых к рассмотрению



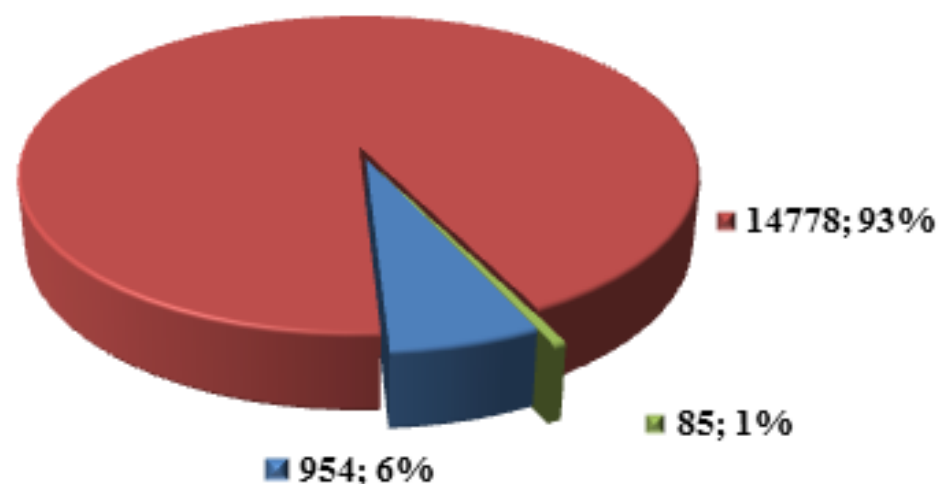
В период с **01.01.2018** по **31.12.2018** суммарная величина кадастровой стоимости  
до рассмотрения заявлений в **Комиссиях** составляла 2,869 трлн. руб.,  
**после** – 2,262 трлн. руб.,  
что свидетельствует о ее **снижении на 21,2 %**.

**За период с 01.01.2018 по 31.12.2018**  
в судах инициировано **16 114** споров  
в отношении **29 828** объектов недвижимости

**Количество судебных исков в отношении  
результатов определения кадастровой стоимости  
объектов недвижимости  
(в разрезе категорий заявителей)**

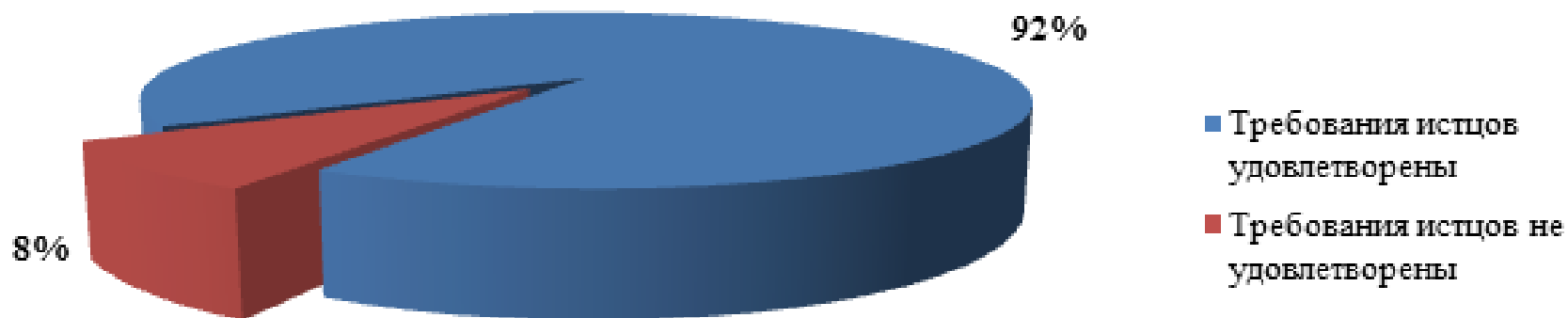


**Основания, указанные в исках об оспаривании  
результатов определения кадастровой стоимости  
объектов недвижимости  
(количество исков)**



- об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости
- установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости
- об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки

### Соотношение решений, принятых в пользу заявителей, к общему числу рассмотренных исков





В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с **01.01.2018 по 31.12.2018**, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на **31.12.2018** приблизительно **на 718,2 млрд (40,6 %)**:

- суммарная величина кадастровой стоимости **ДО** оспаривания составляла около **1767 млрд. руб.**;
- **после** оспаривания – **около 1048 млрд. руб.**
- суммарное снижение кадастровой стоимости в расчете **на 1 объект – 40,5 млн. руб.**

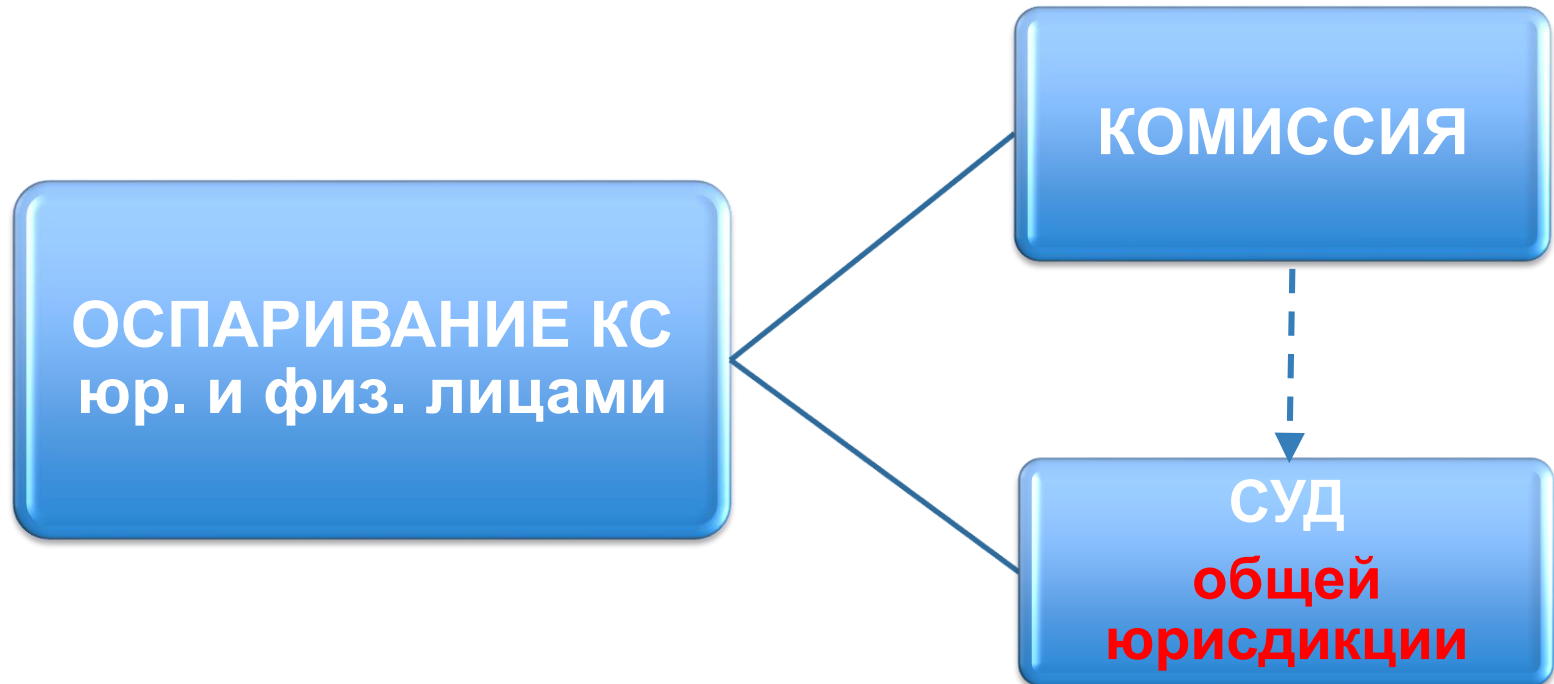
# ОСПАРИВАНИЕ КС – ЧТО БЫЛО

(В СООТВЕТСТВИИ СО СТ. 24.18. ФЗ-135):



# ОСПАРИВАНИЕ КС – ЧТО СЕЙЧАС

(в соответствии ФЗ-237):



## **НАШЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:**

**В п.1 ст.22 237-ФЗ исключить словосочетание  
«в случае ее создания в субъекте Российской  
Федерации».**

**Данная поправка приведет к обязательному созданию  
Комиссий в каждом субъекте РФ,  
что позволит налогоплательщикам реализовывать  
оспаривание кадастровой стоимости  
в досудебном порядке**

# ОСПАРИВАНИЕ КС - ЧТО ПРЕДЛАГАЕТСЯ

(в соответствии с проектом изменений в 237-ФЗ  
от Минэкономразвития РФ):



## **НАШЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:**

**ОСТАВИТЬ В СИЛЕ ДЕЙСТВУЮЩУЮ РЕДАКЦИЮ  
237-ФЗ В ЧАСТИ ПРОЦЕДУРЫ ОСПАРИВАНИЯ КС**

## **ПРОЧИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:**

**При оспаривании в Комиссии вернуть норму  
об обязательной экспертизе в СРОО  
отчетов об оценке,  
в случае если разница между РС и КС  
составляет более 30 %**

**Данная поправка приведет к:**

- **Снижению количества некачественных и «заказных» оценок;**
- **Укреплению института саморегулирования в ОД;**
- **Паритету требований по рассмотрению Отчетов об оценке в Комиссиях и судах**

**ПЛЕНУМ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 30 июня 2015 г. N 28**

**О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ,  
ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ РАССМОТРЕНИИ СУДАМИ ДЕЛ  
ОБ ОСПАРИВАНИИ  
РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**



20. Исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, **суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки** ([статьи 1, 20](#) Закона об оценочной деятельности).

23. В случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении ([статьи 79, 80 ГПК РФ, статьи 77, 78](#) КАС РФ).

**С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности** ([статьи 12 и 13](#) Закона об оценочной деятельности).

## **Суд может поставить перед экспертом вопрос (ы):**

- об установлении рыночной стоимости,
- а также о том, допущено ли оценщиком нарушение требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки, и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости, в том числе правильно ли определены факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, допускались ли ошибки при выполнении математических действий, является ли информация, использованная оценщиком, достоверной, достаточной, проверяемой.

# ПРО НДС

...

## Позиция №1.

Основная дискуссия, касающаяся данного вопроса, развернулась после публикации **Определения Верховного суда РФ от 15.02.2018 №5-КГ17-258**, в котором указано:

«судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что **выводы судов о включении налога на добавленную стоимость в кадастровую стоимость в размере рыночной, основан на неправильном толковании норм права...**

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки определяет наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден при его реализации.

**Само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимости в целях дальнейшей его эксплуатации без реализации этого имущества не создает объект налогообложения налогом на добавленную стоимость».**

**Позиция №2.** Кроме того, активно цитируется **Кассационное определение Верховного суда РФ от 09.08.2018 №5-КГ18-96**, а именно: «таким образом, имущество и реализация товаров (работ, услуг) являются самостоятельными объектами налогообложения, в отношении каждого законом предусмотрен определенный налог. Исходя из прямого толкования статьи 3 Закона об оценочной деятельности, рыночная стоимость объекта оценки определяет наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден при его реализации. Однако **само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в целях дальнейшей его эксплуатации собственником без реализации этого имущества не образует объект обложения налогом на добавленную стоимость. Такой объект налогообложения возникнет лишь при реализации этого имущества.**»

**Тем самым, установление судом кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости (в целях исчисления налога на имущество организаций и без их реализации) в размере, равном их рыночной стоимости с учетом НДС, не является правомерным и на законе не основано. В связи с допущенными судами существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход административного дела, состоявшиеся по делу судебные акты подлежат отмене с направлением дела на рассмотрение по существу в суд первой инстанции».**

## Позиция №3.

Постановление Девятого Арбитражного апелляционного суда от **16.05.2018 по делу №А40-222618/17** (оставленному без изменения согласно постановлению Арбитражного суда Московского округа от 04.09.2018 по делу №А40-222618/2017)

## Позиция №3.

По вопросу возможности учета НДС при определении рыночной стоимости объекта в данном случае никаких **правовых оснований для не учета или исключения НДС из определенной оценщиком и утвержденной комиссией рыночной стоимости не имеется...** Поскольку при определении рыночной цены на объект оценки устанавливается цена сделки продажи идентичного или однородного объекта, которая в силу пункта 17 Постановление ВАС РФ №33 и статьи 168 НК РФ включает в себя НДС, то данная сумма налога является элементом рыночной стоимости объекта **и не подлежит исключению** при определении налоговой базы по налогу на имущество организаций. Двойное налогообложение в данном случае не принимается, поскольку уплата НДС производится при реализации объекта, а уплата налога на имущество организаций в периоде его владения и пользования.

## Позиция №3.

Таким образом, **заявитель неправомерно при определении налоговой базы по налогу на имущество организаций** за 1 квартал 2017 года в отношении здания **исключил** из установленной решением Комиссии от 21.03.2017 №51-2236/2017 кадастровой стоимости для целей налогообложения с 01.01.2016 г. **сумму НДС, при отсутствии** решения Мосгорсуда об отмене или изменения решения Комиссии, которым утверждена кадастровая стоимость объекта с учетом НДС, а также **правовых оснований для такого исключения**, в связи с чем, оспариваемое решение инспекции от 22.09.2017 №10715 об отказе в привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения является законным и обоснованным».



## Позиция №4.

**ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ  
от 16 января 2019 г. N 5-КГ18-274**

В кассационной жалобе **ООО "АЗ "АРМА"** просит:

отменить принятые по делу судебные акты в части установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости, которая включает НДС, и в части отказа в возмещении судебных расходов;

установить в отношении указанных объектов недвижимости кадастровую стоимость по состоянию на 1 января 2016 г., равную их рыночной стоимости, определенной по результатам судебной экспертизы, **но без учета НДС**

...

## Позиция №4.

...

Анализ приведенных норм в их совокупности и взаимной связи позволяет сделать вывод о том, что ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство **не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости налог на добавленную стоимость является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер.**

В свою очередь, реализация объектов недвижимости по рыночной стоимости является объектом налогообложения и в этом случае налог на добавленную стоимость подлежит определению по правилам главы 21 НК РФ.

Следовательно, **определение рыночной стоимости с выделением в ее составе налога на добавленную стоимость противоречит приведенным нормам законодательства об оценочной деятельности.**

## **ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования»**

### **Протокол совещания**

#### **ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» и представителей оценочного сообщества**

**Дата проведения:** 24.01.2019

**Место проведения:** г. Москва, ул. Бахрушина, д. 18с1, этаж 2, кабинет 204

**Начало совещания:** 16.00

**На совещании присутствовали:**

**Присутствовали:**

**Ф.И.О.**

**Ковалев Дмитрий Васильевич**

**Филимошин Алексей Романович**

**Степанов Леонид Николаевич**

**Грачев Иван Александрович**

**Табакowa Светлана Алексеевна**

**Волович Николай Владимирович**

**Артемов Владислав Иванович**

**Сафонов Юрий Вячеславович**

С учетом вышеизложенного, а также в целях соблюдения главного принципа оспаривания, зафиксированного в позиции Верховного суда Российской Федерации (обеспечение сопоставимости кадастровой и рыночной стоимости объекта оценки) рекомендуем:

1. В величине рыночной стоимости не отражать факт включения или не включения затрат по совершению сделки, в том числе НДС.

2. Осуществлять выбор объектов-аналогов с учетом следующего:

2.1. В отношении аналогов, в объявлениях о предложениях продажи которых указано:

- в том числе НДС, с учетом НДС;

- НДС не облагается,

- УСН,

- продавцом является физическое лицо,

- не указана система налогообложения,

необходимо использовать цену, указанную в объявлении.

2.2. Аналоги, в объявлениях о предложениях продажи которых указано, что цена не включает НДС (например, «без учета НДС», «без НДС»), не могут использоваться по причине отсутствия четкого указания на используемую систему налогообложения, так как как субъекты сделки купли/продажи могут быть плательщиками НДС и итоговая цена сделки, возможно, будет изменена.

3. В рамках затратного подхода в отношении аналогов из справочника «Ко-Инвест» необходимо учитывать, что справочные показатели определены без учета НДС. В разделе «Информационная основа и принципы построения изданий» в подразделе «Учитываемые затраты» прямо указано «В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость». Поскольку строительно-монтажные работы и строительные материалы облагаются НДС, данные справочника необходимо увеличить на величину НДС.

**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО  
ОЦЕНЩИКОВ»**

**Одобрено Методическим советом РОО 2  
0 ноября 2018 г., Протокол № 3**

**Утверждено Советом РОО  
21 ноября 2018 г.,  
Протокол № 67-Р**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
ПО ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В  
РАЗМЕРЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

**4.5. Для корректного формирования итоговой величины стоимости рекомендуется при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды, операционных расходах и инвестиционных (строительных) затратах **исключать НДС** из их значений и все дальнейшие расчеты проводить на основе величин, не включающих НДС.**

**4.6. В случае если информация о ценах аналогов или ставках арендной платы не имеет указания на наличие или отсутствие НДС, оценщик может основываться на допущении о наличии или отсутствии НДС с учетом типичных условий оферт по аналогичным объектам, установленным в рамках анализа рынка.**

# **Возможная рекомендация по НДС при оспаривании КС**

**В выводах по итогам проведения  
судебной экспертизы рыночная  
стоимость объекта недвижимости  
должна быть приведена без указания  
на систему налогообложения  
и наличие/отсутствие в ее составе НДС**

# Возможная рекомендация по НДС при оспаривании КС

РО по стандартам СОД при Минэкономразвития РФ:

НДС **не является** неотъемлемой частью рыночной и иной стоимости.

Определение любого вида стоимости должно происходить **с учетом целей оценки и постановки задачи** (задания на оценку) и с явным указанием базы ее измерения – до НДС, либо включая НДС – в выводах о стоимости.

Подобные разъяснения необходимо включить в Комментарии к ФСО.



**Перспективы оспаривания (пересчета) КС  
на основании исправления  
технических и методологических ошибок,  
допущенных при проведении ГКО**

**(см. вторую часть презентации)**

# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ !

## КОНТАКТЫ:

**Кулаков Кирилл Юрьевич,**

Первый заместитель Генерального директора ЦНЭС,

Президент Союза ФЭСэ,

Вице-президент Ассоциации «Объединение СРО оценщиков»,

Вице-президент СРО РАО,

Профессор МГСУ, д.э.н., FRICS, REV

**Моб. тел.: 8-916-688-06-25**

**E-mail: [kkulakov@bk.ru](mailto:kkulakov@bk.ru)**