

УДК 336.22

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ИСЧИСЛЕНИЯ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ ПО ИМУЩЕСТВЕННЫМ НАЛОГАМ

О. И. Юстус

ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет»

Статья посвящена кадастровой стоимости как основы исчисления налоговой базы налога на имущество физических лиц (гл. 32 Налогового кодекса РФ) и земельного налога (гл. 31 Налогового кодекса РФ).

Ключевые слова: налог на имущество физических лиц, земельный налог, недвижимое имущество, оспаривание кадастровой стоимости.

Имущественные налоги принадлежат к числу традиционных налогов, и их доля в доходах бюджетах возрастает с каждым годом. Немало тому способствовал переход к исчислению имущественных налогов исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

Так, ст. 390 НК РФ определяет кадастровую стоимость земельных участков, признаваемых объектами налогообложения, как налоговую базу по земельному налогу в отношении данных участков.

В силу ст. 391 НК РФ налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. В отношении земельного участка, образованного в течение налогового периода, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его кадастровая стоимость на дату постановки такого земельного участка на государственный кадастровый учет.

Изменение кадастровой стоимости земельного участка в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено настоящим пунктом. Изменение кадастровой стоимости земельного участка вследствие исправления технической ошибки, допущенной органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, при ведении государственного кадастра недвижимости, учитывается при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором была допущена такая техническая ошибка.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда в порядке, установленном ст. 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной

деятельности в Российской Федерации», сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Что касается налога на имущество физических лиц ст. 402 НК РФ в переходный период – а он продлится пять лет – предусматривает два способа расчета налога. Первый – исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения (таким образом, налог должен исчисляться на всей территории РФ с 2020 г.), второй – исходя из инвентаризационной стоимости.

Согласно п. 3 ст. 3 Федерального закона от 4 октября 2014 г. № 284-ФЗ обязанность уплаты налога с учетом требований, установленных гл. 32 НК РФ, впервые возникнет у налогоплательщиков в 2016 г. по итогам налогового периода 2015 г.

В силу п. 1 ст. 402 НК РФ указанный порядок определения налоговой базы может быть установлен нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) после утверждения субъектом Российской Федерации в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта Российской Федерации (за исключением городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) устанавливает в срок до 1 января 2020 г. единую дату начала применения на территории этого субъекта Российской Федерации порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

Полагаем, что не исключена ситуация, когда законодательные органы субъекта РФ не примут соответствующие нормативно-правовые акты по утверждению кадастровой стоимости имущества (либо кадастровая стоимость некоторых ранее учтенных объектов будет отсутствовать). В НК РФ не уточняется, возникает ли обязанность по уплате налога в данной ситуации. Относительно этого Минфин России разъясняет¹, что обязанность по уплате налога при таких обстоятельствах отсутствует ввиду отсутствия порядка исчисления налогооблагаемой базы.

¹ Подробнее см: <http://www.glavbukh.ru/art/21544-kak-platit-nalog-na-imushchestvo-fizicheskikh-lits-s-2015-goda#ixzz3aJGZqW7M>

В то же время в течение первых четырех лет действия регионального закона для расчета налога будет применяться специальная переходная формула. Налоговые органы определяют разницу между кадастровой и инвентаризационной стоимостью объекта, а затем умножат ее на специальный коэффициент (ст. 408 НК РФ). Значения коэффициента в течение четырех лет будут постепенно увеличиваться так: 0,2; 0,4; 0,6 и 0,8. Начиная с пятого года после введения кадастрового способа расчета в регионе, сумма налога будет равна облагаемой кадастровой стоимости, умноженной на ставку.

Порядок определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц совпадает с порядком, установленным применительно к земельному налогу.

Вместе с тем кадастровая стоимость объектов исследованных поимущественных налогов вызывает активную критику налогоплательщиков и многочисленные судебные споры, имеющие тенденцию к увеличению.

Причиной тому, как представляется, нормативно-правовая база² для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, не являющаяся достаточно разработанной. Это, в свою очередь, задерживает формирование государственного информационного реестра³, соответствующего требованиям электронного взаимодействия с налоговыми органами с целью повышения достоверности информации об объектах недвижимого имущества и достаточности этой информации для целей начисления и уплаты налогов.

Кадастровая стоимость определяется как рыночная стоимость объекта методами массовой оценки или индивидуально. Кадастровая оценка несформированных объектов недвижимости производится органами Росреестра по средним стоимостным и физическим характеристикам аналогичных объектов недвижимости, расположенных на данной территории.

Заметим, что до настоящего времени регистрации в соответствующих органах Росреестра подлежали далеко не все объекты, которыми располагают физические лица. Каких-либо методических рекомендаций для такого учета в российской практике не существует.

² Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»», Федеральный закон от 22.07.2010 г. № 167-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс».

³ Создание единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), в который войдут кадастр недвижимости, реестр прав на нее, реестр границ, реестровые дела, кадастровые карты, книги учета документов предусмотрено Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Между тем действующий стандарт качества государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки недвижимости», разработанный на основе Международного стандарта качества ISO 9000 (ГОСТ-Р ИСО-9001-2001), определяет общий порядок и процедуру государственной кадастровой оценки недвижимости, включающие следующие работы:

- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор оценщиков для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- определение кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- разрешение споров о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- утверждение результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;
- внесение кадастровой стоимости объектов недвижимости в государственный кадастр недвижимости.

Однако столь регламентированная процедура, как свидетельствует практика, не избавляет от многочисленных споров о величине кадастровой стоимости. Одна из причин – частые случаи существенного отличия ее величины от рыночной стоимости.

Согласно ст. 24.18 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

Такая комиссия создается органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

В случае намерения физического лица осуществить защиту своих прав в административном порядке, оно обращается в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости⁴. Заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть

⁴ За период с 01.01.2015 г. по 30.06.2015 г. в созданные при территориальных органах Росреестра комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссии) поступило 9639 заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее – заявления) в отношении 17 583 объектов недвижимости. Юридическими лицами подано 6814 заявлений, физическими лицами – 2786 заявлений, органами государственной власти – 5 заявлений, органами местного самоуправления – 26 заявлений, 8 заявлений поданы в Комиссию совместно

подано в комиссию в период с даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или в соответствии со ст. 24.19 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость⁵.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

Если основанием подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости была недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, по

юридическим и физическим лицами. За период с 01.01.2016 г. по 31.03.2016 г. поступило 4726 заявлений в отношении 11 381 объекта недвижимости. Юридическими лицами подано 2982 заявления, физическими лицами – 1463 заявления, органами государственной власти – 251 заявление, органами местного самоуправления – 29 заявлений, 1 заявление подано в Комиссию совместно юридическим и физическим лицами (<http://www.rosreestr.ru>).

Следует отметить, что в подавляющем большинстве случаев заявления подаются в отношении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. Споров относительно величины кадастровой стоимости объектов капитального строительства (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства) в рассматриваемом периоде значительно меньше. Так, на рассмотрение в Комиссии в 2015 г. поступили заявления с информацией о 11 432 земельных участках и заявления со сведениями о 603 зданиях, 494 помещениях, 5 сооружениях и 1 объекте незавершенного строительства; в 2016 г. на рассмотрение в Комиссии поступили заявления с информацией о 7223 земельных участка, и заявления со сведениями о 493 зданиях, 1069 помещениях, 3 сооружениях (<http://www.rosreestr.ru>).

⁵ В целях выявления основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в ходе проведения государственной кадастровой оценки, или в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости. В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ и орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

результатам рассмотрения данного заявления комиссия вправе принять одно из следующих решений: об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости в случае использования достоверных сведений об объекте недвижимости при определении кадастровой стоимости; о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в случае недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано на основании установления в отчете рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или отклоняет заявление о пересмотре кадастровой стоимости в случаях, предусмотренных порядком создания и работы комиссии⁶.

Решения комиссии могут быть оспорены в суде.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя.

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Поскольку налог на имущество и земельный налог являются местными налогами, а сведения о кадастровой (рыночной) стоимости объектов недвижимого имущества учитываются при определении налоговой базы, установление кадастровой стоимости таких объектов относится к сфере публичных правоотношений.

Участниками данных правоотношений, в том числе, являются органы государственной власти субъектов Российской Федерации,

⁶ Из общего числа объектов недвижимости, представленных в заявлениях, принятых комиссиями к рассмотрению, в указанный период 2015 г. решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости принято в отношении 4760 объектов недвижимости, о невозможности изменения величины кадастровой стоимости – в отношении 5506 объектов недвижимости, о пересмотре кадастровой стоимости – в отношении 126 объектов недвижимости, заявления в отношении 122 объектов недвижимости были отозваны заявителем до принятия решения Комиссией. Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в комиссиях составляла 1,5 трлн руб., после – 875,3 млрд руб., что свидетельствует о ее снижении на 41,4 % ; в указанный период 2016 г. суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в Комиссиях составляла 273 млрд руб., после – 200,8 млрд руб., что свидетельствует о ее снижении на 26,4 % (<http://www.rosreestr.ru>).

утверждающие кадастровую стоимость объектов недвижимого имущества, а также Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, к полномочиям которой отнесена организация проведения государственной кадастровой оценки (п. 5.2.1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01 июня 2009 г. № 457).

Кроме того, споры, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости, затрагивают интересы их правообладателя не только в сфере налоговых правоотношений, но и в сфере гражданского оборота (например, при исчислении арендных платежей, выкупной цены и пр.).

Спор об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в соответствии с п. 15 ст. 20 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации подсуден верховному суду республики, краевому, областному суду, суду города федерального значения, суду автономной области и суду автономного округа⁷.

В силу п. 1 ст. 219 КАС РФ административное исковое заявление может быть подано в суд в течение трех месяцев со дня, когда административному истцу стало известно о нарушении его прав и свобод.

Рассмотрение административного искового заявления осуществляется по правилам главы 25 указанного Кодекса.

В силу ст. 245 КАС РФ административный истец вправе обратиться в суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты его права и обязанности.

В качестве административных истцов выступают физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления. При этом необходимо иметь в виду, что

⁷ За период с 01.01.2016 г. по 31.03.2016 г. в судах инициировано 2024 спора о величине, внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 3319 объектов недвижимости. В результате рассмотрения таких споров требования истцов удовлетворены за указанный период в отношении 404 исков, не удовлетворены – в отношении 88 исков, на конец рассматриваемого периода находится на рассмотрении 1532 иска. В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2016 г. по 31.03.2016, г. наблюдается падение налоговой базы (суммарной величины кадастровой стоимости) в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 31.02.2016 г. приблизительно на 42,8 %: суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 29,03 млрд руб.; после оспаривания – около 16,6 млрд руб. (<http://www.rosreestr.ru>).

уполномоченные органы в соответствии со ст. 24.18 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» вправе оспорить кадастровую стоимость только в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности⁸.

Административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости может быть подано в суд не позднее пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости, если на момент обращения в суд в государственный кадастр недвижимости не внесены результаты определения кадастровой стоимости, полученные при проведении очередной государственной кадастровой оценки, либо сведения, связанные с изменением качественных или количественных характеристик объекта недвижимости, повлекшие изменение его кадастровой стоимости.

Помимо общих требований к административному исковому заявлению, предусмотренных ст.125 КАС РФ, к административному исковому заявлению в данном случае прилагаются:

- 1) кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- 2) нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае,

⁸ С этой связи представляет интерес акт Тверского областного суда, принятый по частной жалобе Администрации города Твери, в которой Администрация просит обжалуемый акт отменить, ссылаясь на то, что административное исковое заявление было подано ею с целью обжалования решения Комиссии в защиту своих нарушенных прав, выражающихся в недополучении дохода в бюджет от уплаты земельного налога; решение Комиссии напрямую затрагивает права муниципалитета, так как от результата кадастровой стоимости земельного участка зависит, какими будут поступления в местный бюджет от земельного налога. Суд, подтверждая законность и обоснованность обжалуемого акта в силу ст. 24.18 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ст. 16 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», указал на отсутствие полномочий органов местного самоуправления по обращению в суд с заявлениями, как в защиту интересов физических лиц, так и об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в собственности этих лиц. Поскольку в данной ситуации собственником земельного участка Администрация города Твери не являлась, она не вправе обращаться в суд с вышеназванными требованиями (Апелляционное определение от 10.02.2016 по делу № 33А-669/2016. url: <http://sudact.ru>).

если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

3) документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

4) отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

5) положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности такой саморегулируемой организации оценщиков в случаях, установленных этим уполномоченным федеральным органом (ст. 246 КАС РФ).

В силу ст. 248 КАС РФ основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

1) недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

2) установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии с п. 7 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 30.06.2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» административными ответчиками по делам об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной являются государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости, и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке⁹. В случае оспаривания

⁹ По указанным спорам административными ответчиками являются территориальные органы Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», в том числе филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации, органы государственной власти

результатов определения кадастровой стоимости в связи с недостоверными сведениями об объекте оценки к участию в деле также привлекается орган, на который возложена обязанность по исправлению кадастровой или технической ошибки.

В соответствии с п. 19 указанного постановления по делам о пересмотре кадастровой стоимости лица, участвующие в деле, обязаны доказать обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений.

Обязанность доказать недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе (административном истце) (п. 5 ст. 247 и п. 1 ст. 248 КАС РФ).

Если заинтересованное лицо (административный ответчик) возражает против удовлетворения заявления, оно обязано доказать достоверность сведений об объекте, использованных при определении его кадастровой стоимости, недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных заявителем, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

При этом в случае возникновения у суда сомнений в обоснованности доводов заявителя (административного истца) эти обстоятельства выносятся на обсуждение, даже если заинтересованное лицо (административный ответчик) на них не ссылалось (ст. 62 КАС РФ).

Стороны также вправе урегулировать спор о пересмотре кадастровой стоимости, заключив соглашение о примирении, основанное на имеющихся в деле доказательствах (например, на одном из представленных сторонами отчетов об оценке объекта недвижимости), которое должно содержать условия примирения, а также порядок распределения судебных расходов (п. 4 ст. 46, ст. 137 КАС РФ).

В резолютивной части решения суда, помимо прочего, должно содержаться также указание на вновь установленную величину кадастровой стоимости (ст. 249 КАС РФ).

(органы местного самоуправления), комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданные при территориальных органах Росреестра.

Необходимо отметить, что постановление Пленума Верховного суда РФ от 30.06.2015 № 28 внесло значительный вклад в единообразие судебной практики по оспариванию кадастровой стоимости¹⁰.

Вместе с тем имеется и ряд неразрешенных проблем, особо актуальных для физических лиц, плательщиков налога на имущество.

Как представляется, заинтересованные лица вправе обратиться за судебным оспариванием кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества независимо от прочих обстоятельств с момента утверждения органами власти субъекта РФ кадастровой стоимости указанных объектов.

Так, в одном из своих решений Тверской областной суд указал: «С утверждением Правительства Тверской области о преждевременном характере обращения заявителя в суд и об отсутствии нарушения его прав суд не может согласиться, так как защита права предполагает использование мер, направленных, в том числе, на предотвращение угрозы нарушения прав и законных интересов. В связи с этим отсутствие в настоящее время на территории Тверской области нормативного регулирования, устанавливающего особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, само по себе не свидетельствует об отсутствии у заявителя законного интереса по оспариванию кадастровой стоимости принадлежащих ему объектов недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется как кадастровая стоимость»¹¹.

Вместе с тем, имеются и прямо противоположные решения судов, вынесенные при схожих фактических обстоятельствах¹².

¹⁰ См., например: Апелляционное определение от 30.03.2016 г. по делу № 33А-1196/2016; Апелляционное определение от 30.03.2016 г. по делу № 33А-1317/2016; Решение от 25.02.2016 № 3А-38/2016. url: <http://sudact.ru>.

¹¹ Решение от 11.03.2015 г. по делу № 3-27/2015. url: <http://sudact.ru>.

¹² Так, в одном из своих решений Тверской областной суд указал: «Между тем, на момент рассмотрения настоящего дела в Тверской области соответствующие нормативные правовые акты, устанавливающие особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, а также перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, не приняты. При таких обстоятельствах внесение в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости не затрагивает права заявителя как налогоплательщика, поскольку в настоящее время кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества в целях определения налоговой базы по налогу на имущество организаций на территории Тверской области не используется. Следовательно, у заявителя отсутствует правовой интерес в данном деле, в связи с чем оснований для судебной защиты субъективного права заявителя не имеется» (Решение от 18.06.2015 по делу № 3-49/2015. url: <http://sudact.ru>).

Поскольку федеральным законом установлен специальный срок для подачи заявлений о пересмотре кадастровой стоимости (5 лет) и он является пресекательным, граждане могут попасть в затруднительную ситуацию при исчислении налогооблагаемой базы.

На сегодняшний день с 2015 г. 28 регионов страны по кадастровой стоимости рассчитывают налог на имущество физических лиц. Остальные должны перейти на эту схему до 2020 г. Что касается предпринимателей, они зависят от кадастровой оценки с 2014 г. Как показывает практика, налоговая база при ее исчислении исходя из кадастровой стоимости возрастает многократно.

Вместе с тем, если следовать логике судов, пока налог не будет на территории конкретного субъекта исчисляться исходя из кадастровой стоимости, завышенная кадастровая стоимость не ущемляет права конкретного физического лица.

Данная точкой зрения представляется весьма спорной.

Может сложиться ситуация, когда налоговая база в субъекте РФ начнет исчисляться по кадастровой стоимости, а право гражданина на судебную защиту будет утрачено в связи с истечением установленного пятилетнего срока.

При этом необходимо иметь в виду, что судом может быть пересмотрена только та кадастровая стоимость, которая на момент вынесения судом решения является действующей.

Вместе с тем, как представляется, в ближайшее время процесс оспаривания кадастровой стоимости может быть значительно затруднен. Причиной тому законопроект, подготовленный Правительством РФ¹³ и предполагающий следующие нововведения в подходе к институту кадастровой оценки.

Сегодня кадастровую оценку проводят независимые оценщики. Делают они это не реже, чем раз в пять лет, и не чаще, чем раз в два года в городах федерального значения. За качеством оценки следят саморегулируемые организации оценщиков. Росреестр вносит данные в государственный кадастр недвижимости и передает в налоговую службу. Предлагается отказаться от услуг частных оценщиков и передать эту функцию государству. Согласно документу, кадастровую оценку будут проводить бюджетные учреждения, подведомственные региональным властям, в бюджеты которых и пойдут налоги. При этом институт оспаривания тоже ждут перемены.

«При таком подходе мы рискуем оказаться в ситуации, когда государство попросту диктует цены», — опасается председатель

¹³ Проект Федерального закона 1060652 «О государственной кадастровой оценке», подготовленный Правительством РФ // СПС «Гарант».

комиссии ОП РФ по развитию малого и среднего бизнеса Дмитрий Сазонов¹⁴. По его мнению, привязка кадастровой стоимости к налогу не сулит объективности. Во многих регионах за последние два года в отношении коммерческих объектов стоимость уже взлетела в разы и значительно превышает рыночную.

«Принятие закона приведет к полному аннулированию института оспаривания, поскольку поставит под ручное управление весь процесс кадастровой оценки, — согласился президент саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» Алексей Каминский. — Даже если состав коллегии будет расширен, это проблему не решит. Саму оценку будет делать бюджетное учреждение, подотчетное субъекту, контроля за результатами работы никакого не будет — саморегулируемые организации из процесса исключают. Соответственно, бюджетные учреждения будут стоять насмерть за свои результаты. Фактически, речь будет идти о назначении цены государством»¹⁵.

Генеральный директор Ассоциации российских магистров оценки Елена Петровская согласилась: «...не важно, кто именно считает кадастровую стоимость — частный оценщик или государственный служащий — при применении единых и понятных методик итог работы должен быть одинаковым независимо от исполнителя»¹⁶. Даже не вдаваясь в вопросы плюсов и минусов перехода на государственное регулирование, сейчас можно однозначно сказать: без решения проблемы с формированием и описанием самого объекта налогообложения — земельного участка или помещения — получить адекватную и обоснованную кадастровую стоимость невозможно»¹⁷.

При этом эксперты предрекают, что в ближайшее время количество несогласных возрастет и к недовольным предпринимателям присоединятся физические лица, которые будут оспаривать кадастровую стоимость не только земельных участков, но иных объектов недвижимости, исходя из которой им начислили налог на имущество. Переход оценки в руки государства лишь усугубит

¹⁴ О планируемой передаче функций по осуществлению оценки, используемой при оспаривании кадастровой стоимости, от независимых оценщикам бюджетным учреждениям подробнее см.: <http://www.rosbalt.ru/moscow/2015/09/25/1444527.html>

¹⁵ <http://www.rosbalt.ru/moscow/2015/09/25/1444527.html>

¹⁶ Можно отметить имеющиеся пробелы в законодательстве в части установления унифицированной терминологии, определений понятий, характеристики сведений об объектах недвижимости. Электронный обмен данными возможен только на основе полной унификации требований по всем характеристикам объектов недвижимого имущества. Подробнее см.: Кирина Ю.Н. Перспективы развития налогообложения имущества физических лиц в РФ // Рос. науч. журн. 2013. № 2. С. 86

¹⁷ <http://www.rosbalt.ru/moscow/2015/09/25/1444527.html>

проблему, превратив процедуру оспаривания в профанацию и лишив граждан последней надежды на справедливость.

Подводя итог, позволим себе сделать вывод о том, что реформирование системы кадастровой оценки требует более взвешенного подхода и высокой юридической техники при подготовке нормативно-правовых актов в отношении методики определения кадастровой стоимости как основы имущественного налогообложения, безусловно влияющей на экономику Российской Федерации в целом, гражданско-правовой оборот недвижимости и правовое положение отдельных собственников.

Список литературы

1. Кирина Ю.Н. Перспективы развития налогообложения имущества физических лиц в РФ // Рос. науч. журн. 2013. № 2. С. 85-89.
2. Проект Федерального закона 1060652 «О государственной кадастровой оценке», подготовленный Правительством РФ // СПС «Гарант».
3. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (не вступил в силу) // СПС «КонсультантПлюс».
4. Кодекс административного судопроизводства в Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс».
5. Налоговый кодекс Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс».
6. Федеральный закон от 22.07.2010 г. № 167-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».
7. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс».
8. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».
9. Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4) "» // СПС «КонсультантПлюс».
10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс».
11. Апелляционное определение от 30.03.2016 г. по делу № 33А-1196/2016. url: <http://sudact.ru>.
12. Апелляционное определение от 30.03.2016 г. по делу № 33А-1317/2016. url: <http://sudact.ru>

13. Решение от 25.02.2016 г. № 3А-38/2016. url: <http://sudact.ru>
14. Апелляционное определение от 10.02.2016 г. по делу № 33А-669/2016. url: <http://sudact.ru>
15. Решение от 18.06.2015 г. по делу № 3-49/2015. url: <http://sudact.ru>
16. Решение Тверского областного суда от 11.03.2015 г. по делу № 3-27/2015. url: <http://sudact.ru>.
17. <http://www.rosreestr.ru>
18. <http://www.rosbalt.ru/moscow/2015/09/25/1444527.html>
19. <http://www.glavbukh.ru/art/21544-kak-platit-nalog-na-imushchestvo-fizicheskikh-lits-s-2015-goda#ixzz3aJGZqW7M>

SOME PROBLEMS CALCULATION OF THE TAX BASE FOR PROPERTY TAXES

O. I. Yustus

Tver State University

The article is devoted to the cadastral value as the basis for calculating the tax base of the tax on personal property (Sec. 32 of the Tax Code of the Russian Federation) and land tax (Sec. 31 of the Tax Code of the Russian Federation).

Keywords: *on the personal property tax, land tax, real estate, contesting the cadastral value.*

Об авторе

ЮСТУС Ольга Ивановна – канд. юр. наук, доцент кафедры конституционного, административного и таможенного права Тверского государственного университета (170100, г. Тверь, ул. Желябова, 33), e-mail: justuso@mail.ru

JUSTUS Olga - PhD, assistant professor of constitutional, administrative and customs law of the Tver State University (170100, Tver, ul. Zhelyabova, 33.), e-mail: justuso@mail.ru

Юстус О.И. Некоторые проблемы исчисления налоговой базы по имущественным налогам // Вестник ТвГУ. Серия:Право. 2016. № 3. С. 181 – 195.