

Кадастровую стоимость пересмотрели. Можно ли вернуть налог?

Предприятие оспорило в суде кадастровую стоимость земельного участка, и суд установил ее равной рыночной, которая в несколько раз меньше. Может ли предприятие на основании решения суда, вступившего в законную силу в 2013 г., ретроспективно уменьшить сумму земельного налога или арендной платы за период с 1 января 2010 г.?



Ольга Ястребкова,
юрист-эксперт
консалтинговой компании
«Аудит-Классик Сервис»

На основании п. 3 ст. 66 ЗК РФ и с учетом правовой позиции, содержащейся в постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2010, любой собственник (арендатор) земельного участка может оспорить кадастровую стоимость и существенно ее снизить. В связи с этим в настоящее время собственники земли с успехом добиваются уменьшения кадастровой стоимости в судебном порядке. Права и законные интересы лиц-собственников (арендаторов)

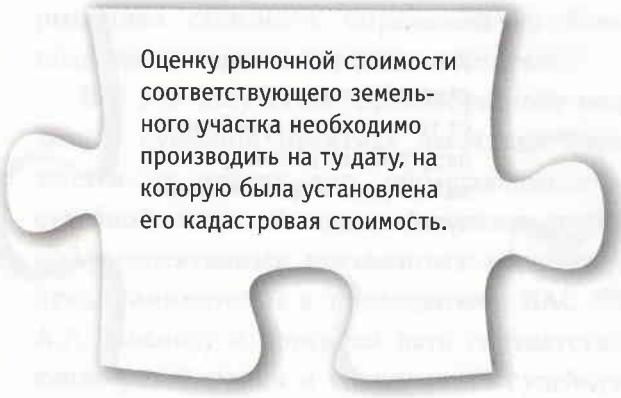
¹ См., например, Постановление ФАС Северо-Западного округа от 21.01.2013 по делу № А05-2394/2012, Постановление ФАС Уральского округа от 19.03.2013 № Ф09-918/13 по делу № А76-11519/2012, постановление 18 Арбитражного апелляционного суда от 04.09.2012 № 18АП-8305/2012 по делу № А76-5668/2012, Решение Арбитражного суда Челябинской области от 05.03.2012 по делу № А60-57698/2011, Постановление ФАС Уральского округа от 26.12.2012 № Ф09-12374 по делу № А76-805/2012, Постановление ФАС Уральского округа от 28.01.2012 № Ф09-13192/12 по делу № А76-7209/2012, Постановление ФАС Уральского округа от 25.12.2012 № Ф09-12331/12 по делу № А76-5669/2012, Решение Арбитражного суда Свердловской области от 07.12.2011 по делу № А60-9145/2011, Постановление ФАС Поволжского округа от 26.07.2012 № Ф06-4618/2012 по делу № А65-10374/2011, Постановление ФАС Поволжского округа от 19.07.2012 № Ф06-5370/2012 по делу № А65-5901/2011, Постановление ФАС Поволжского округа № Ф06-4320/2012 от 17.07.2012 № А65-8266/2011, ФАС Поволжского округа от 27.02.2012 № Ф06-2923/2013 по делу № А55-7772/2011, Постановление ФАС Поволжского округа от 20.05.2013 № Ф06-2924/2013 по делу № А55-7776/2011, Постановление ФАС Дальневосточного округа от 13.02.2013 № Ф03-240/2013 по делу № А51-14261/2012.

нарушенные несоответствием внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости принадлежащих им земельных участков его рыночной стоимости, подлежат защите путем предъявления иска, который подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства¹. При таком способе защиты, подчеркивает ВАС РФ, сами по себе достоверность кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются.

Ответчиком в этом случае является орган кадастрового учета (соответствующая Кадастровая палата).

Внимание к датам

В вопросах оспаривания кадастровой стоимости есть свои тонкости, которые следует учесть, чтобы получить нужный результат. Так, необходимо правильно определить **дату, на которую определяется рыночная стоимость земельного участка**. Ею будет являться дата, на которую заказывается отчет оценщику. Судебная практика в данном случае достаточно единодушна – оценку рыночной стоимости земельного участка требуется производить на ту дату, на которую была установлена его кадастровая стоимость, например, на 1 января 2010 г. (эту информацию можно получить в Росреестре).



Оценку рыночной стоимости соответствующего земельного участка необходимо производить на ту дату, на которую была установлена его кадастровая стоимость.


Еще одним важным моментом является **дата, на которую судом будет установлена кадастровая стоимость в размере рыночной**. Для возможности пересмотра платы за землю за прошлые периоды эта дата должна быть обязательно указана в исковом заявлении, а затем отражена в решении суда.

Если организация или индивидуальный предприниматель сформулировали свои требования, как *«установить кадастровую стоимость равной рыночной»*, не указав при этом определенную дату, и суд их удовлетворил, то о предыдущих периодах можно забыть – действие соответствующего решения будет распространяться исключительно на будущий период.

Иногда встречаются и такие требования: *«установить кадастровую стоимость равной рыночной для целей налогообложения с такого-то числа»*. Такие требования иногда удовлетворяются,² но чаще получают обо-

¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2010.

² Постановления Восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 21.12.2012 № 18АП-12634/2012 по делу № А76-15141/2012, ФАС Уральского округа от 25.12.2012 № Ф09-12331/2012 по делу № А76-5669/2012.



Итог оспаривания кадастровой стоимости зависит от того, в каком судебном округе будет рассматриваться дело и даже в каком судебном составе.

снованный отказ¹, т. к. не имеют под собой правовых оснований – особого порядка установления кадастровой стоимости для целей налогообложения законодательство РФ не содержит.

Однако, даже если исковое требование сформулировано верно (с указанием даты, на которую требуется пересмотреть кадастровую стоимость), то исход дела все равно непредсказуем, т. к. сильно зависит от того, какой именно суд будет принимать решение. Так, Арбитражный суд Свердловской области такие требования удовлетворяет в полном объеме². Также «благосклонно» по отношению к подобным требованиям настроен Арбитражный суд Тюменской области в решении от 14.11.2012 по делу № А70-7176/2012, обязавший территориальное управление Росрестра

внести изменения в сведения о кадастровой стоимости земельного участка, содержащиеся в Государственном кадастре недвижимости, с определенной даты (впоследствии истцы обратились в налоговую инспекцию, которая вернула им излишне уплаченный земельный налог). Арбитражный суд Московской области также удовлетворяет такие иски с определенной даты, причем сами формулировки заявленных и удовлетворенных требований представляются очень перспективными³.

А вот Арбитражный суд Кемеровской области и Арбитражный суд Республики Татарстан отказывают в признании новой кадастровой стоимости на определенную ретроспективную дату⁴. Также, например, в Поволжском округе суды 1-й и 2-й инстанций удовлетворяют требования истца и признают кадастровую стоимость равной рыночной с 01.01.2007, а ФАС Поволжского округа изменяет судебные акты путем исключения даты 01.01.2007 из решений судов, ссылаясь при этом на постановление Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/2011, согласно которому новая кадастровая стоимость вносится в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта⁵. (Позиция эта представляется ошибочной, т.к. дата внесения стоимости

¹ Решение Арбитражного суда Челябинской области от 12.10.2012 по делу № А76-23591/2012.

² См., например, решение Арбитражного суда Свердловской области от 05.12.2011 по делу № А60-34924/2011. Определением ВАС РФ от 29.10.2012 № ВАС-14126/2012 отказано в передаче данного дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора.

³ Решение Арбитражного суда Московской области от 22.03.2013 по делу № А41-36717/2012 (на дату подготовки материала не вступило в законную силу).

⁴ Решение Арбитражного суда Кемеровской области от 20.01.2012 по делу № А27-11680/2011, оставлено без изменения ФАС Западно-Сибирского округа от 14.09.2012 № Ф04-3590/2012; решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 18.11.2011 по делу № А65-5901/2011, оставлено без изменения ФАС Поволжского округа от 19.07.2012 № Ф06-5370/2012.

⁵ Постановление ФАС Поволжского округа от 21.03.2013 по делу № А57-24371/2011.

в ГКН и дата начала ее применения могут в этом случае не совпадать.)

Не сходятся во мнениях суды в Уральском судебном округе и др. Так, например, одно предприятие обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с одинаковыми исковыми требованиями, но по разным земельным участкам. Дела попали к разным судьям. И предприятие получило два различных решения суда – в одном было указано «признать кадастровую стоимость равной рыночной с определенной даты для целей налогообложения», а в другом – в части определенной даты предприятию было отказано¹. Оба решения устояли во второй инстанции, в ФАС Уральского округа было обжаловано только одно из них, оба решения вступили в силу и действуют.

ФАС Западно-Сибирского округа высказывает интересную точку зрения о том, что «при рассмотрении споров, связанных с несогласием с кадастровой стоимостью земельного участка, установленной до введения в действие Закона № 167-ФЗ, рыночная стоимость земельного участка может быть определена как на дату установления кадастровой стоимости, так и на более позднюю дату (на момент обращения в арбитражный суд), что не противоречит закону»². В то время как известны случаи отказов судов в удовлетворении исков именно по этому основанию –

рыночная стоимость определена на более позднюю дату и их сопоставимости нет³.

Все это отсутствие единообразного подхода в судебной практике негативно отражается на правах лиц, обращающихся за судебной защитой и даже служит причиной коллективных письменных обращений предпринимателей к председателю ВАС РФ А.А. Иванову с просьбой дать соответствующие разъяснения и упорядочить судебную практику⁴.

Ретроспективная сила судебного решения

Пока же у предприятий, получивших решение суда, неминуемо возникает вопрос о том, что делать дальше. Можно ли все-таки на основании решения суда, вступившего в законную силу в 2012–2013 гг., ретроспективно уменьшить сумму земельного налога или арендной платы, например за период с 1 января 2010 г.? Или права и обязанности возникают и действуют исключительно с момента вступления решения суда в законную силу?

Поскольку законом эти вопросы не урегулированы, а судебной практики по пересмотру земельного налога или арендной платы по данному основанию нет, между специалистами возникают споры.

¹ Постановления Восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 21.12.2012 № 18АП-12634/2012 по делу А76-15141/2012, ФАС Уральского округа от 25.04.2013 № Ф09-2489/13 по делу № А76-15140/2012.

² Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 13.12.2012 № Ф04-3044/2011.

³ Например, решение Арбитражного суда Челябинской области от 07.08.2012 по делу № А76-7877/2012.

⁴ См., например, обращение к Председателю ВАС РФ руководителей предприятий Кемеровской области от 24.10.2012 по делу № ВАС-14371/2012.

Так, некоторые из них считают, что даже если компания в 2012 г. выиграла судебный процесс и кадастровая стоимость, установленная, например, на 1 января 2010 г. в размере 5 млн руб., определена судом на эту же дату в размере рыночной стоимости 1 млн руб., то земельный налог с последней суммы организация будет платить только с 2013 г., а до этого момента права на пересчет не имеет.

Данная точка зрения представляется неверной, т. к. у компании имеется возможность добиваться возврата излишне уплаченного земельного налога либо арендной платы (в виде неосновательного обогащения). Однако, исходя из последних тенденций судебной практики, эта точка зрения, к сожалению, обретает все больше сторонников среди судей арбитражных судов.

Прежде всего кадастровая стоимость – это налоговая база для земельного налога, а налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными (п. 3 ст. 3 НК РФ).

Согласно п. 1 ст. 391 НК РФ налоговая база по земельному налогу определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. При этом законодательство о кадастровом учете различает дату, на которую определена кадастровая стоимость, и дату, когда она внесена в Государственный кадастр недвижимости. Но не все суды замечают эту разницу.

Таким образом, если в судебном акте, вступившем в законную силу, есть указание на то, что кадастровая стоимость земельного участка установлена равной его рыночной стоимости на определенную дату, то именно эта величина должна быть принята как налоговая база по земельному налогу на 1 января соответствующего года. Независимо от даты, когда новая кадастровая стоимость была внесена в Государственный кадастр недвижимости (см. пример).

ПРИМЕР

[P] 1. Если кадастровая стоимость признана судом равной рыночной на 1 января 2010 г., то налоговая база по земельному налогу корректируется с 1 января 2010 г.

2. Если кадастровая стоимость признана судом равной рыночной на любую дату в период со 2 января 2010 г. по 31 декабря 2010 г., то налоговая база по земельному налогу корректируется с 1 января 2011 г., т. е. со следующего налогового периода.

Минфин России поддерживает эту позицию, о чем свидетельствуют его многочисленные разъяснения: если в результате судебного решения кадастровая стоимость земельного участка, утвержденная субъектом РФ и установленная на начало налогового периода, признается равной рыночной стоимости земельного участка, применение которой улучшает положение налогоплатель-

Законодательство о кадастровом учете различает дату, на которую определена кадастровая стоимость, и дату, когда она была внесена в Государственный кадастр недвижимости.

щика, то ранее уплаченная сумма земельного налога подлежит перерасчету и зачету либо возврату¹.

Как указано в постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2010, права общества, нарушенные несоответствием внесенной в Государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в содержащиеся в Государственном кадастре недвижимости сведения о кадастровой стоимости такого земельного участка.

В случае же применения новой кадастровой стоимости только с момента вступления решения суда в законную силу защита прав и законных интересов лиц в полной мере не обеспечивается, а именно она является одной из основных задач судопроизводства и целью предъявления соответствующего иска.

Кроме того, одним из способов защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения (ст. 12 ГК РФ). Требования указанной нормы также не выполняются при принятии судом решения без указания определенной даты, с которой кадастровая стоимость признается равной рыночной.

Также, если принять без возражений точку зрения некоторых специалистов о невозможности ретроспективного пересмотра, то вероятно возникновение следующей непростой ситуации. Компания получит решение суда с новой кадастровой стоимостью и начнет применять его с нового налогового периода, но в тот же самый момент органы государственной власти утвердят новые результаты кадастровой оценки, и ей вновь придется идти в суд. При этом налог компании все время надо будет платить исходя из необоснованно завышенной кадастровой стоимости, что фактически лишает налогоплательщика правовой защиты. Таким образом, мы получаем ситуацию, когда права лица нарушаются в прошлые периоды, а «восстанавливаются» в будущем!

Кроме того, **ретроспективное действие судебных решений по данной категории дел законом не запрещено и никак не ограничено.** Законодательству известны случаи, когда в исковом производстве момент возникнове-

¹ См. письма Минфина России от 28.08.2012 № 03-05-06-02/59, от 13.09.2012 № 03-05-06-02/65, от 30.10.2012 № 03-05-05-02/111, от 16.11.2012 № 03-05-05-02/116.

ния прав и обязанностей определяется судом в решении, а не по дате его вступления в законную силу (например, абз. 3 п. 2 ст. 21 ГК РФ). Представляется, что по рассматриваемой категории дел в этой части в настоящее время имеется законодательный пробел, который, впрочем, не означает невозможности удовлетворения соответствующих исковых требований. В подобных обстоятельствах должен применяться принцип – что не запрещено, то разрешено, а не наоборот.

Таким образом, с правовой точки зрения и с точки зрения здравого смысла **пересматривать ранее уплаченный земельный налог (арендную плату) можно и нужно**, т. к. именно с этой целью и подаются судебные иски о пересмотре кадастровой стоимости.

Однако в настоящий момент на практике, как уже указывалось выше, все зависит от того, **в каком судебном округе будет рассматриваться дело и даже в каком судебном составе**. При этом определения ВАС РФ от 18.01.2013 № ВАС-14371/12 по делу № А27-11680/2011, от 27.02.2013 по делу № А76-805/2012 не оставляют заинтересованным лицам надежд на ретроспективный пересмотр платы за землю.

Взгляд в будущее

Остается надеяться, что Президиум ВАС РФ либо КС РФ в ближайшее время сформулируют обоснованную правовую позицию по этому вопросу, тем более что необходимость в этом давно назрела.

Также для однозначного решения данного вопроса может потребоваться внесение изменений в законодательство. Дело в том, что абз. 3 ст. 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ) установлено следующее правило: сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством РФ, с момента их **внесения в Государственный кадастр недвижимости**. Представляется, что данное положение целесообразно дополнить, например, следующей фразой: **если иное не установлено решением суда**.

Кроме того, вышеуказанная норма не распространяется на большинство рассматриваемых сегодня судами случаев оспаривания результатов кадастровой оценки земель. Согласно п. 1 ст. 5 Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 167-ФЗ) вся гл. III.1. «Государственная кадастровая оценка» Закона № 135-ФЗ, в состав которой входит названная ст. 24.20, не подлежит применению в случае, если договор на проведение государственной кадастровой оценки земельного участка был заключен до 24 сентября 2010 г. (т. е. до истечения 60 дней после официального опубликования Закона № 167-ФЗ) и работы по договору не были завершены в указанный срок. [ЮП]

ния прав и обязанностей определяется судом в решении, а не по дате его вступления в законную силу (например, абз. 3 п. 2 ст. 21 ГК РФ). Представляется, что по рассматриваемой категории дел в этой части в настоящее время имеется законодательный пробел, который, впрочем, не означает невозможности удовлетворения соответствующих исковых требований. В подобных обстоятельствах должен применяться принцип – что не запрещено, то разрешено, а не наоборот.

Таким образом, с правовой точки зрения и с точки зрения здравого смысла **пересматривать ранее уплаченный земельный налог (арендную плату) можно и нужно**, т. к. именно с этой целью и подаются судебные иски о пересмотре кадастровой стоимости.

Однако в настоящий момент на практике, как уже указывалось выше, все зависит от того, **в каком судебном округе будет рассматриваться дело и даже в каком судебном составе**. Причем определения ВАС РФ от 18.01.2013 № ВАС-14371/12 по делу № А27-11680/2011, от 27.02.2013 по делу № А76-805/2012 не оставляют заинтересованным лицам надежд на ретроспективный пересмотр платы за землю.

Взгляд в будущее

Остается надеяться, что Президиум ВАС РФ либо КС РФ в ближайшее время сформулируют обоснованную правовую позицию по этому вопросу, тем более что необходимость в этом давно назрела.

Также для однозначного решения данного вопроса может потребоваться внесение изменений в законодательство. Дело в том, что абз. 3 ст. 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ) установлено следующее правило: сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством РФ, **с момента их внесения в Государственный кадастр недвижимости**. Представляется, что данное положение целесообразно дополнить, например, следующей фразой: **если иное не установлено решением суда**.

Кроме того, вышеуказанная норма не распространяется на большинство рассматриваемых сегодня судами случаев оспаривания результатов кадастровой оценки земель. Согласно п. 1 ст. 5 Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 167-ФЗ) вся гл. III.1. «Государственная кадастровая оценка» Закона № 135-ФЗ, в состав которой входит названная ст. 24.20, не подлежит применению в случае, если договор на проведение государственной кадастровой оценки земельного участка был заключен до 24 сентября 2010 г. (т. е. до истечения 60 дней после официального опубликования Закона № 167-ФЗ) и работы по договору не были завершены в указанный срок. [ЮП]