

**Оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества:
правовое регулирование, порядок оспаривания, проблематика**

Гнедина Ольга Александровна

*Хабаровский государственный университет экономики и права
магистрант*

Турчина Оксана Валерьевна

*Хабаровский государственный университет экономики и права
к.ю.н., доцент*

Аннотация

В статье определяется влияние кадастровой стоимости на гражданский оборот, рассматривается процедура оспаривания кадастровой стоимости в административном (досудебном) порядке и в суде, определяются проблемы действующего законодательства в области оспаривания кадастровой стоимости.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, оспаривание кадастровой стоимости, Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, установление кадастровой стоимости в размере рыночной.

**Contestation of cadastral value of real estate: legal regulation, procedure of
contestation, problems**

Gnedina Olga Alexandrovna

*Khabarovsk State University of Economics and Law
master student*

Turchina Oksana Valeryevna

*Khabarovsk State University of Economics and Law
candidate of law, associate Professor*

Abstract

The article determines the influence of the cadastral value on the public market, the procedure for challenging cadastral value in the administrative (pretrial) order in the court, to identify problems of the current legislation in the field of challenging the cadastral value.

Keywords: cadastral valuation, contestation of cadastral value, the Commission on consideration of disputes on results of definition of cadastral cost, establishment of cadastral value in the amount of market value

Тема оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества в настоящее время является очень актуальной, это обусловлено тем, что федеральным законодательством установлено: «Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке» [1].

Помимо налогообложения кадастровая стоимость так же влияет:

- на определение арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (п. 5 ст. 65 ЗК РФ [2]);
- на определение стоимости земельного участка в договоре купли-продажи участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (п. 3 ст. 39.4 ЗК РФ [2]);
- при определении начальной цены аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (п. 12 ст. 39.11 ЗК РФ [2]);
- при определении начальной цены аукциона по продаже права аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ [2]).

Причем, как разъяснено в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»: с заявлением, административным иском заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться не только собственники или арендаторы недвижимого имущества, но и бывшие собственники объекта недвижимости (при условии если результаты кадастровой оценки затрагиваются их права и обязанности как налогоплательщика, в налоговом периоде, в котором подано заявление), лица, имеющие исключительное право выкупа или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (если выкупная цена или арендная плата такого участка исчисляется исходя из его кадастровой стоимости), а так же иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности [3].

В связи с чем оспаривание кадастровой стоимости получило в настоящее время широкое распространение.

Стремясь минимизировать обязательные платежи, собственники и арендаторы недвижимого имущества, а так же иные лица, чьи права и обязанности затронуты, направляют огромное количество заявлений в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, административных исковых заявлений в суд.

В раках данной статьи мы попытаемся раскрыть и проанализировать понятие кадастровой стоимости недвижимости»: определение данного понятия установлено в статье 3 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона, т.е. в отношении вновь учтенных, ранее учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик [4].

У любой недвижимости должна быть своя кадастровая стоимость, которая учитывается в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Узнать кадастровую стоимость объекта можно путем запроса сведений из ЕГРН: запросив справку о кадастровой стоимости или выписку из ЕГРН на портале Росреестра, либо посмотреть кадастровую стоимость в режиме on-line (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request).

Данная информация носит общедоступный характер и может быть получена любым лицом.

Кадастровая стоимость рассчитывается в процедуре массовой оценки недвижимости, т.е. в процессе определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке. Это приводит к тому, что кадастровая стоимость каждого конкретного объекта в отдельности может не учитывать его уникальных особенностей, оказывающих существенное влияние на величину [5].

На практике граждане и организации сталкиваются с такими ситуациями, когда кадастровая стоимость определена неточно, а именно завышена. Однако данный спорный вопрос может быть решен путем обращения заинтересованных лиц с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости.

Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости производится в соответствии со ст. 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ, гл.25 КАС РФ.

Под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости принимается предъявление любого требования, возможным результатом которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Законодательством предусмотрено два способа обжалования кадастровой стоимости: в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия) и/или в суде.

Юридические лица для оспаривания кадастровой стоимости не могут сразу подать документы в суд, а должны предварительно обратиться в Комиссию. Для оспаривания физическими лицами результатов определения

кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Основанием для пересмотра Комиссией 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 стоимость.

К недостоверным сведениям относится допущенное при проведении кадастровой оценки искажение данных об объекте оценки, на основании которых определялась его кадастровая стоимость. Например, неправильное указание сведений в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, либо неправильное определение оценщиком условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости (местоположение объекта оценки, его целевое назначение, разрешенное использование земельного участка, аварийное состояние объекта, нахождение объекта в границах санитарно-защитных зон и других зон с особыми условиями использования территории и иные условия), неправильное применение данных при расчете кадастровой стоимости, неиспользование сведений об аварийном состоянии объекта оценки. Кадастровые ошибки, повлиявшие на размер кадастровой стоимости, а также технические ошибки, повлекшие неправильное внесение сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН, следует расценивать как недостоверные сведения об объекте недвижимости.

Большинство дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости производятся именно по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, т.е. в ситуации, когда кадастровая стоимость превышает рыночную.

Оспорить кадастровую стоимость возможно для любого объекта недвижимого имущества, в том числе зданий, земельных участков, жилых и нежилых помещений, объектов незавершенного строительства, машино - мест. При этом самым популярным является оспаривание кадастровой стоимости земельных участков.

Так, в случае, если физическое или юридическое лицо, чьи права и обязанности затронуты, не согласны с установленной кадастровой стоимостью, считают ее несправедливой и завышенной, тогда они могут установить в отношении объекта недвижимости его рыночную стоимость на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, т.е. обратиться к квалифицированному оценщику с целью подготовки отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества на ту же дату на которую установлена его кадастровая стоимость и подать заявление в Комиссию.

В случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано на основании установления в отчете рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия принимает одно из решений:

- об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;
- об отклонении заявления об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной.

В случае отклонения заявления о пересмотре кадастровой стоимости и об установлении ее в размере рыночной, согласно п. 1 ст. 245 КАС РФ, юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском заявлением [6].

Дела об оспаривании кадастровой стоимости в первой инстанции рассматриваются верховными судами республик, краевыми, областными судами, судами городов федерального значения, судом автономной области и судами автономного округа (пп. 15 п. 1 ст. 20 КАС РФ). При этом заявление подается по месту нахождения заказчика работ по определению кадастровой стоимости либо государственного органа, определившего кадастровую стоимость.

Основаниями для подачи искового заявления об оспаривании кадастровой стоимости в суде являются:

- 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 стоимость.
- требования об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии. Решения и действия (бездействие) комиссии могут быть оспорены в трехмесячный срок.

Заявитель обязан доказать недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также величину рыночной стоимости

В деле о признании кадастровой стоимости в размере рыночной ключевым доказательством является отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

В случае если отчет соответствует законодательству об оценочной деятельности, решение суда по делу о пересмотре кадастровой стоимости должно содержать данные о величине установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости (размер кадастровой стоимости должен соответствовать рыночной стоимости объекта определенной в отчете).

Новая кадастровая стоимость подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости (ч. 3 ст. 249 КАС) [6].

Пересчету подлежит сумма налога на объект недвижимого имущества, либо арендные платежи, с 1-го числа календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости.

Процедура оспаривания результатов определения кадастровой стоимости направлена на защиту прав и законных интересов собственников и арендаторов объектов недвижимого имущества, а так же и иных заинтересованных лиц. При этом, в случае установлении рыночной стоимости объектов зачастую случается обратная ситуация: допускаются неточности, погрешности, а так же ошибки, которые приводят не к установлению реальной рыночной стоимости, а к значительному занижению рыночной стоимости и как следствие значительному занижению кадастровой стоимости.

Об этом ярко свидетельствует снижение кадастровой стоимости от ранее установленной на 80-90% (в 10-19 раз), так как даже в случае допущения погрешностей в процессе проведения массовой оценки недвижимости для установления кадастровой стоимости разница не может быть на столько значительной.

При этом в целом необходимо отметить, что как показывает анализ, обращение в суд с иском о признании кадастровой стоимости в размере рыночной, является очень перспективным и суды чаще встают на сторону истцов, нежели ответчиков.

В настоящее время данная тенденция привела к негативной реакции со стороны органов местного самоуправления, так как массовое снижение кадастровой стоимости ведет к значительному снижению доходов местных бюджетов.

В результате муниципальные образования вынуждены заниматься поиском способов минимизации негативных последствий снижения кадастровой стоимости, в том числе: активному обжалованию решений Комиссии и судов об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, а так же проработки вопроса возможного повышения налоговых ставок на имущество.

Таким образом, с одной стороны оспаривание кадастровой стоимости имеет положительное влияние, т.к. является рычагом воздействия для снижения завышенной, а также ошибочно установленной кадастровой стоимости. С другой стороны имеет негативные последствия: в результате допущенных неточностей при оспаривании кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости - значительно занижается кадастровая стоимость, что ведет к значительному снижению доходов местных бюджетов, а следовательно и финансовых возможностей органов местного самоуправления, необходимых для удовлетворения потребностей жизнеобеспечения населения города, в том числе в части социального обеспечения.

Указанные факты и выводы ярко свидетельствуют о необходимости совершенствования действующего законодательства в области оспаривания кадастровой стоимости.

И как верно отмечает А.В. Абрамов в своей статье «Актуальные вопросы оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в суде»: проблемы могли бы быть разрешены путем

продуманной законодательной инициативы. К сожалению, существующие законопроекты не решают их [7].

Библиографический список

1. О государственной кадастровой оценке: федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ//СЗ.2016. №27 (Часть I), ст. 4170.
2. Земельный кодекс РФ: федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СЗ. 2001 №44, ст. 4147.
3. О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28// РГ. 2015-№150.
4. Об оценочной деятельности в РФ: федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ//СЗ. 1998 №31, ст. 3813.
5. Ярков В.В. Административное судопроизводство: Учебник для студентов высших учебных заведений по направлению «Юриспруденция» (специалист, бакалавр, магистр) - Статут, 2016, ст. 516.
6. Кодекс административного судопроизводства РФ: федеральный закон от 08.03.2015 № 21-ФЗ// СЗ. 2015. №10, ст. 1391.
7. Абрамов А.В. Актуальные вопросы оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в суде // Закон. 2014. № 7. ст. 13-26.