

Бремя доказывания, возложенное на административного истца, при рассмотрении административных дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости и его последствия

Рубан Светлана Игоревна

*Дальневосточный филиал Российского государственного университета правосудия
магистрант*

Якунин Дмитрий Владимирович

*Дальневосточный филиал Российского государственного университета правосудия
к.ю.н., доцент кафедры государственно-правовых дисциплин*

Аннотация

В статье рассматривается вопрос о возложении на административного истца обязанности доказать недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой. Кроме того, в статье раскрывается проблема возмещения административному истцу судебных расходов, понесённых при рассмотрении административного дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, рыночная стоимость, объект недвижимости, отчёт об оценке объекта, судебные расходы.

The burden of proof being placed on the administrative plaintiff when considering administrative cases about challenging of the results of determining cadastral value and its consequences

Ruban Svetlana Igorevna

*Far Eastern Branch of the Russian State University of Justice
master student*

Yakunin Dmitry Vladimirovich

*Far Eastern Branch of the Russian State University of Justice
Candidate of juridical sciences, associate professor of the Department of state and legal disciplines*

Abstract

The article deals with the issue of imposing the obligation on the administrative plaintiff to prove the unreliability of information about the real estate object was used in determining its cadastral value, the value of the market value established as a cadastral value. Moreover, the problem of compensation to the administrative

plaintiff of court expenses incurred during the consideration of an administrative case on challenging the results of determining the cadastral value is revealed in the article.

Keywords: cadastral value, market value, real estate object, property valuation report, court costs.

Под понятием «кадастровая стоимость» следует понимать стоимость объекта недвижимости, которая установлена в процессе государственной кадастровой оценки в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Кадастровая стоимость влияет на размер некоторых налогов, например, является базой для начисления налога на имущество физических лиц и организаций, земельного налога. Указанная стоимость используется в гражданском обороте с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, например: при определении начальной цены аукциона по продаже такого земельного участка или права его аренды; для определения цены земельного участка в договоре купли-продажи без проведения торгов; для определения цены доли земельного участка сельскохозяйственного назначения, при его продаже сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству; для определения цены и арендной платы земельного участка сельскохозяйственного назначения.

В связи с изменением порядка начисления налогов и переходом к налогообложению недвижимости исходя из их кадастровой стоимости, вопросы государственной кадастровой оценки и пересмотра кадастровой стоимости заслуживают внимания. В настоящее время налогоплательщики и иные заинтересованные лица с целью реализации своих прав обращаются в суд с административными исковыми заявлениями о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости и установлении рыночной стоимости.

С каждым годом наблюдается неуклонный рост дел данной категории. Так, например, судом Еврейской автономной области в 2017 году рассмотрено пять административных дел по административным исковым заявлениям об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в 2018 году судом рассмотрено десять административных дел данной категории, в 2019 году в суд на рассмотрение поступило шестьдесят два административных исковых заявлений данной категории дел (пять дел переходящих с 2018 года), из которых рассмотрено сорок шесть дел, по тринадцати делам назначена судебная оценочная экспертиза, одно административное исковое заявление оставлено без рассмотрения, два административных исковых заявлений возвращены заявителю; в первом полугодии 2020 года на рассмотрение поступило двадцать семь аналогичных административных исковых заявлений (тринадцать дел переходящих с 2019 года), рассмотрено двадцать шесть дел, по одному делу назначена судебная оценочная экспертиза, одно административное исковое заявление оставлено без рассмотрения.

Следует обратить внимание, что по данной категории дел именно лица, участвующие в деле, обязаны доказать обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений.

Таким образом, обязанность доказать недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце.

Согласно статье 246 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ) в случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подаётся на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, то административным истцом к административному исковому заявлению должен быть приложен отчёт об оценке объекта недвижимости, составленный на дату, по состоянию на которую была определена кадастровая стоимость объекта недвижимости [1].

Следовательно, административный истец в порядке подготовки к обращению в суд, помимо оплаты государственной пошлины, несёт значительные судебные издержки по изготовлению отчёта об оценке объекта недвижимости.

В соответствии со статьями 1, 20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчёт об оценке объекта недвижимости, приложенный к административному исковому заявлению, подлежит проверке на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки [4].

В случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе вправе назначить судебную оценочную экспертизу. При назначении экспертизы суд ставит перед экспертом вопросы о проверке отчёта на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности и установление рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

В ходе изучения судебной практики суда Еврейской автономной области установлено, что в случае назначения экспертизы по инициативе суда, суд возлагает оплату экспертизы на административного истца, обосновывая это тем, что производство по делу сводится к реализации его права на установление кадастровой стоимости в размере рыночной.

Поскольку административный истец еще на стадии подготовки к обращению в суд понёс денежные расходы на изготовление отчёта, в случае возложения на него обязанности по оплате судебной экспертизы, то административный истец несёт двойные расходы, связанные с необходимостью определения экономически аргументированной кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости.

Необходимо подчеркнуть, что распределение судебных расходов, понесённых стороной по итогам рассмотрения административного дела

данной категории, является неким следствием распределения бремени доказывания обстоятельств, имеющих существенное значение для рассмотрения данного дела.

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», положениям КАС РФ в случаях, когда удовлетворение требований административного истца сводится к реализации в судебном порядке его права на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, которое не оспаривается привлеченным к участию в деле заинтересованным лицом, административным ответчиком ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), судебные расходы относятся на административного истца, поскольку решение суда по соответствующему делу не может расцениваться как принятое против заинтересованного лица, административного ответчика, не имеющего противоположных с заявителем, административным истцом юридических интересов [2].

Однако Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 11.07.2017 № 20-П не согласился с вышеизложенной позицией Пленума Верховного Суда Российской Федерации, указав, что положения статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 КАС РФ не соответствуют Конституции Российской Федерации. В обоснование своей позиции указал, что право на присуждение судебных расходов поставлено целиком в зависимость от процессуальной позиции административного ответчика, в результате административный истец, чьи требования об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости, удовлетворены судом, вынуждены во всех без исключения случаях при отсутствии возражений со стороны административного ответчика в полной мере нести расходы, тогда как освобождение административного ответчика от бремени несения судебных расходов зависит от его собственного усмотрения, что является недопустим [3].

Следует отметить, что обращение административного истца в суд с требованием об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости сводится не только к реализации права за обращением в суд, а в том числе предполагает проверку законности и обоснованности решений и действий государственного органа, связанных с установлением кадастровой стоимости, и обеспечением судебной защиты нарушенных прав административного истца.

Согласно судебной практике суда Еврейской автономной области по рассмотрению заявлений о распределении судебных расходов по итогам рассмотрения административных дел данной категории судьи принимали во внимание кадастровую и рыночную стоимость спорного объекта, при этом указывая, что если стоимость одной величины относительно другой

превышает 30%, то такая разница выходит за рамки нормальных отклонений, и свидетельствует об ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при её применении к спорному объекту.

При таких обстоятельствах, в случае удовлетворения требований административного искового заявления, административный истец имеет право на возмещение судебных расходов исходя из конкретных обстоятельств по делу, а именно только в том случае если разница между установленной кадастровой стоимостью и её рыночной стоимостью имеет отклонение более 30 %. В иных случаях судебные расходы возмещению не подлежат.

Однако, необходимо отметить, если заключением эксперта отчёт об оценке объекта, приложенный к административному исковому заявлению, будет признан несоответствующим требованиям законодательства об оценочной деятельности, то несмотря на добросовестное пользование административным истцом всеми принадлежащими ему процессуальными правами и отклонение кадастровой и рыночной стоимости более 30%, понесённые судебные расходы в данной части в рамках рассмотрения данного дела не возмещаются.

Таким образом, возложение на административных истцов бремени доказывания обстоятельств существенных для дела и несения судебных расходов, связанных с оспариванием результатов определения кадастровой стоимости и установлением кадастровой стоимости в размере, равном его рыночной стоимости, усложняет реальную доступность правосудия. Кроме того, несение двойных судебных расходов и усложненным порядком возмещения понесённых расходов, способно финансово обесценить значение соответствующего судебного решения с точки зрения соотношения бремени судебных расходов с ожидаемыми налоговыми выгодами в связи с возможным изменением налоговой базы по соответствующему налогу на недвижимое имущество.

Библиографический список

1. «Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации» от 08.03.2015 № 21-ФЗ (в ред. от 31.07.2020). Ст. 246 // Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_176147/650b5dcbaef65d47206732608f021b81c2c4f344/ (дата обращения: 18.09.2020).
2. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости». // Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181899/ (дата обращения: 18.09.2020).
3. Постановление Конституционного Суда РФ от 11.07.2017 № 20-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи

- 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, частей 1 и 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами гражданки Н.Б. Слободяник и федерального государственного бюджетного учреждения "Российский сельскохозяйственный центр". // Консультант Плюс. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_220147/ (дата обращения: 18.09.2020).
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». // Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 18.09.2020).