

СУДЕБНЫЙ ПОРЯДОК ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Е.Н. Кадырова

Ростовский государственный строительный университет

В предлагаемой статье автором рассмотрены некоторые юридические аспекты порядка оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.

Ключевые слова: *кадастровая оценка, кадастровая стоимость, оспаривание, рыночная стоимость.*

In the author offered article some legal aspects of an order of contest of results of determination of cadastral cost are considered.

Key words: *cadastral assessment, cadastral cost, contest, market value.*

Земельным кодексом Российской Федерации устанавливается платность землепользования на территории Российской Федерации. Формами платы за использование земли являются: арендная плата и земельный налог. Согласно п. 1 ст. 390 Налогового Кодекса РФ именно кадастровая стоимость является базой при расчете земельного налога [1], а, следовательно, от величины кадастровой стоимости будет зависеть, какой налог будет взиматься с налогоплательщика. Основываясь на этом можно сделать вывод, величина кадастровой стоимости напрямую затрагивает финансовые интересы субъектов налогообложения.

При этом кадастровая стоимость затрагивает финансовые интересы не только налогоплательщиков, но и арендаторов. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 [6], одним из принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы. Согласно этому принципу возможно определение арендной платы на основании кадастровой стоимости. В связи с этим от величины кадастровой стоимости будет зависеть арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Кадастровая стоимость является базовой величиной при расчете стоимости земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для целей их выкупа.

Величина кадастровой стоимости влияет на экономические интересы следующих лиц:

- налогоплательщиков;
- арендаторов;
- а также лиц, заинтересованных в выкупе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Поскольку величина кадастровой стоимости напрямую влияет на размер вышеуказанных выплат за пользование или владение землей, то законодательство РФ предусматривает возможность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.

Процедура оспаривания результатов определения кадастровой стоимости регулируется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федерации» [3]. Согласно статье 24.18. вышеуказанного закона, оспорить результаты определения кадастровой стоимости могут физические и юридические лица, в том случае, если результаты затрагивают права и обязанности этих лиц. Так же с запросом об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости могут обратиться органы государственной власти и органы местного самоуправления, в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Целью оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, в большинстве случаев, является ее снижение и уменьшение платы за землю, в основном для уменьшения земельного налога [7]. Согласно абз.5 п.1 ст. 391 Налогового Кодекса РФ [1], в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка в порядке, установленном ст. 24.18. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [3], сведения о кадастровой стоимости 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.

Оспорить результаты определения кадастровой стоимости можно с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, определенной по результатам очередной кадастровой оценки, но не позднее пяти лет с даты внесения оспариваемых результатов.

Существует два порядка оспаривания результатов кадастровой стоимости: административный (досудебный) и судебный. Рассмотрим судебный порядок оспаривания результатов кадастровой стоимости.

Согласно ст. 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [2] оспорить результаты определения кадастровой стоимости в суде могут физические лица, юридические лица, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Оспорить результаты напрямую через суд, могут только физические лица, остальные, вышеупомянутые, лица должны предварительно пройти досудебную процедуру оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.

Основания для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде такие же, как и для оспаривания в комиссии. А именно:

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 была установлена его кадастровая стоимость.

Для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости необходимо подать исковое заявление в суд. Ранее споры о вопросах кадастровой стоимости рассматривались в арбитражных судах в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом РФ (АПК РФ). С 6 августа 2014 года в связи с реформой судебной системы Российской Федерации рассмотрение таких споров передано в подсудность судов общей юрисдикции [3], дела разрешаются в порядке, установленном Гражданским процессуальным кодексом РФ (ГПК РФ).

Исковое заявление подается в суд в письменной форме. Содержание искового заявления и форма представления в суд, определяется ст. 131 ГПК РФ [1]. При составлении искового заявления необходимо указать:

1. Наименование суда, в который подается заявление.

2. Данные об истце (наименование, место жительства; для юридических лиц – местонахождение), или данные о представителе истца (наименование представителя, его адрес), если заявление подает представитель.

3. Данные об ответчике (наименование, место жительства, либо месторасположение).

4. Причину нарушения прав, свобод или законных интересов истца, а также изложить требования истца.

5. Цену иска, если он подлежит оценке, а также расчет взыскиваемых или оспариваемых сумм.

6. Информацию о соблюдении досудебного порядка, если таковой предусмотрен законодательством РФ.

7. Список прилагаемых документов.

8. Другие сведения, имеющие значения для рассмотрения и разрешения дела.

В роли истцов могут выступать как физические и юридические лица, так и органы государственной власти (органы местного самоуправления). При этом истцами не обязательно должны являться собственники объектов недвижимости. Ими могут быть так же и иные лица, пользующиеся или владеющие землей на законных основаниях, такие как: арендаторы (по долгосрочным договорам аренды), лица, которым принадлежат объекты недвижимости на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения. Данная позиция было изложена в Постановлении ВАС РФ №913/11 [4].

Ответчиком по данным спорам, согласно вышеуказанного постановления [4], будет являться орган кадастрового учета, который также осуществляет функции по государственной кадастровой оценке – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (ФГБУ «ФКП Росреестра»), в том числе филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации.

Так же соответчиками или третьими лицами по делу могут выступать исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления, которые являются заказчиками работ по проведению государственной кадастровой оценки; инспекция федеральной налоговой службы по месту уплаты истцом соответствующего налога; экспертная организация, в которой состоит оценщик, выполнявший работы по определению кадастровой стоимости объекта оценки и которая осуществляла экспертизу отчета.

В суде дело разрешается в порядке искового производства, поэтому в соответствии с позицией ВАС РФ [4] оспаривание действий органа государственной власти и органа местного самоуправления не требуется. Достаточно подать исковое заявление с требованием о признании кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, в этой связи, выдвигать требование о принуждении органов государственного кадастрового учета внести измененные сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости в ГКН также не является необходимым.

Основываясь на ст. 132 ГПК РФ [1], к исковому заявлению следует приложить следующие документы:

–копии искового заявления в соответствии с количеством ответчиков и третьих лиц;

–кадастровая справка, содержащая сведения об оспариваемой кадастровой стоимости;

–копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, заверенная нотариусом;

–если заявление подано на основании недостоверности сведений, использованных при определении кадастровой стоимости, то необходимо приложить документы подтверждающие недостоверность этих сведений;

–если заявление подается на основании установления в отношении объекта недвижимости рыночной стоимости, то необходимо приложить отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа;

–положительное экспертное заключение об отчете, подготовленное экспертами саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, составивший отчет о рыночной стоимости. Экспертное заключение подается в бумажной форме и в виде электронного документа;

–документы, подтверждающие соблюдение досудебного порядка, в случае обращения юридических лиц, а также органов государственной власти и местного самоуправления;

–квитанция об уплате госпошлины;

–иные документы, которые подтверждают требования истца.

После того, как исковое заявление, с пакетом приложенных к нему документов, будет подано в суд, судьей в течение пяти дней рассматривается вопрос о принятии заявления к производству суда. Судья может принять решение об оставлении заявления без движения, при отсутствии каких-либо документов или сведений, необходимых в рассмотрении дела. О приостановлении рассмотрения заявления сообщается истцу, а также ему предоставляется возможность в разумные сроки исправить все недостатки. Если истец в отведенные сроки устраняет все указанные недостатки, то заявление считается поданным в день его первоначального представления в суд, в ином случае заявление считается не поданным и возвращается заявителю со всеми приложенными к нему документами.

Так же судья может принять решение о возврате искового заявления в следующих случаях:

–при несоблюдении досудебного порядка, установленного федеральным законом, либо при отсутствии документов, подтверждающих соблюдение данного порядка;

–дело не относится к подсудности суда, в который было подано заявление;

–заявление было подано недееспособным лицом;

–в производстве суда уже имеется дело о споре с участием этих лиц, по этому предмету и с такими же основаниями.

В случае если при подаче заявления соблюдены все требования, указанные статьями 131 и 132 ГПК РФ [1], судья выносит определение, которое служит основанием для возбуждения гражданского дела в суде первой инстанции.

Так как дело об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства, то действует правило о распределении бремени доказывания между ответчиком и истцом. Поэтому при обращении в суд с иском необходимо подготовить все необходимые документы, подтверждающие обоснованность требований, предъявляемых к ответчику.

При оспаривании результатов определения кадастровой стоимости на основании установления рыночной стоимости объекта недвижимости, доказательством со стороны истца будет являться отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества [5]. Прилагать положительное экспертное заключение саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, составивший отчет, на соответствие отчета нормам законодательства Российской Федерации, не является обязательством для истца. В случае если ответчик представит суду доказательства о несоответствии отчета, составленного независимым оценщиком, требованиям и нормам законодательства РФ, то судом может быть истребована экспертиза отчета оценщика из саморегулируемой организации, в которой состоит составивший отчет о рыночной стоимости оценщик.

При необходимости, в качестве дополнительного доказательства действительности рыночной стоимости объекта недвижимости, в соответствии с ГПК РФ [1], судом может быть назначена судебная экспертиза. Проведение экспертизы осуществляется либо судебно-экспертным учреждением, либо конкретным экспертом или группой экспертов.

С силу принципов оценки доказательств, закрепленных законодательством РФ – никакие принципы не имеют для суда заранее установленной силы. Иными словами, и судебная экспертиза, и экспертиза отчета оценщика, не имеют заранее установленного приоритета перед отчетом оценщика. Суд оценивает эти доказательства наряду со всеми другими, участвующими в деле.

Итогом рассмотрения и оценки доказательств является решение суда. В нем отображены мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, а другие отвергнуты. Так же приводятся основания при выборе приоритетных доказательств.

В случае удовлетворения искового заявления, вступившее в силу решение суда будет являться основанием для внесения в ГКН новых данных о кадастровой стоимости объекта недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспаривались.

Решение суда можно обжаловать в суде высшей инстанции в соответствии с ГПК РФ [1].

Литература:

1. Налоговый кодекс Российской Федерации.
 2. Гражданский процессуальный кодекс РФ (ГПК РФ) от 14.11.2002 № 138-ФЗ.
 3. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
 4. Федеральный закон от 04.06.2014 № 143-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с изменением подведомственности некоторых категорий дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами».
 5. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 №913/11.
 6. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».
 7. Коростелева Ю.А. [Особенности оспаривания кадастровой стоимости земельных участков в судебном порядке](#) // [Международный научно-исследовательский журнал](#). - 2014. № 11-2 (30). С. 93-95.
-

Елена Николаевна Кадырова – кандидат экономических наук, ассистент кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Elena Nikolaevna Kadyrova – Candidate of Economic Sciences, the assistant to the Economy of Environmental Management and Inventory of the Rostov State University of Civil Engineering.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162
Тел.: +7(863) 201-91-01; e-mail: helena_1@mail.ru
