

ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

К.В. Тихонова, В.А. Ушанлы

Ростовский государственный строительный университет

В статье рассматривается процесс оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, с целью снижения налога на недвижимое имущество, землю в частности. Анализируются основания для проведения процесса оспаривания. Выявляется роль оценщика в оспаривании результатов кадастровой стоимости в судебном порядке.

Ключевые слова: оценка, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, процесс оспаривания, оценщик, арбитражный суд.

In article process of contest of results of determination of cadastral cost of the land plots, for the purpose of reduction in tax for real estate, the earth in particular is considered. The bases for carrying out process of contest are analyzed. The role of the appraiser in contest of results of cadastral cost in a judicial proceeding comes to light.

Key words: assessment, cadastral cost, market value, contest process, appraiser, arbitration court.

Согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.[7]

Кадастровая стоимость является налоговой базой для начисления земельных платежей по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (ст. ст. 53, 387, 390, 391 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ). 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 кадастровый учет (п. 1 ст. 391 НК РФ). В соответствии со статьей 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.[6]

Согласно пункту 3 статьи 66 ЗК РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. В соответствии с пунктом 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.[5]

Кадастровую стоимость можно определить как стоимость объекта недвижимости, которая учитывается при исчислении земельного налога, арендной платы за пользование

земельным участком, выкупной стоимости земельного участка при его приобретении из государственной и муниципальной собственности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством. Таким образом, чем выше показатели кадастровой стоимости, тем выше затраты, связанные с приобретением и использованием земельных участков. В связи с этим актуальным является вопрос о возможности уменьшения кадастровой стоимости с целью снижения налогооблагаемой базы земельного налога, арендных платежей или выкупной стоимости.[8]

Статьей 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. От 03.12.2011, изм. от 28.07.2012) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности) установлено две альтернативных процедуры оспаривания результатов определения кадастровой стоимости:[4]

- в арбитражном суде или
- в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия).

Основаниями для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в обоих случаях являются:

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.

В рамках настоящей статьи мы будем рассматривать судебную и комиссионную (внесудебную) процедуры оспаривания результатов определения кадастровой стоимости по второму из указанных оснований.

Правовая позиция, в соответствии с которой права лица, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, подлежат защите посредством изменения кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость, а не посредством оспаривания достоверности ранее проведенной оценки (действий, актов органа кадастрового учета и т.п.) определена прецедентным Постановлением Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2010 (далее – Постановление Президиума ВАС РФ № 913/11).[3]

Именно по пути заявления таких требований идет в настоящее время процесс оспаривания кадастровой стоимости и с определенной степенью уверенности можно говорить, что именно описанное основание для оспаривания представляется с юридической точки зрения наиболее перспективным.

В соответствии с Постановлением Президиума ВАС РФ № 913/11 требования об изменении кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость подлежат рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком.

Заявителями исковых требований могут быть физические и юридические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Ответчиком по данной категории дел будет являться орган кадастрового учета, осуществляющий в том числе и функции по государственной кадастровой оценке - Федеральная служба государственной регистрации, картографии и кадастра (ФГБУ «ФКП Росреестра»). Полномочия по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации возложены на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии Указом Президента Российской Федерации от 25.12.2008 № 1847

(ред. от 21.05.2012) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».[2]

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О государственном кадастре недвижимости» предусмотренные законом полномочия органа кадастрового учета, которым в настоящее время является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, на основании решений данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения. В силу пункта 2 приказа Росреестра от 11.03.2010 № П/93 федеральные государственные учреждения «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации наделены полномочиями органа кадастрового учета. Указанные лица являются держателями кадастровой информации, на них возлагается обязанность по исполнению решений суда, которая заключается во внесении соответствующих изменений о новой кадастровой стоимости земельного участка в государственный кадастр недвижимости, поэтому их привлечение в качестве соответчиков по рассматриваемым делам является законным и обоснованным.

Таким образом, исковые требования об оспаривании кадастровой стоимости можно предъявлять к:

- ФГБУ «ФКП Росреестра» или
- к Управлению Росреестра по субъекту Российской Федерации или
- ФГБУ «ФКП Росреестра» и Управлению Росреестра по субъекту Российской Федерации как соответчикам.

Дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости отнесены к подведомственности арбитражных судов, которая в данном случае не связана ни с кругом лиц по делу (не важно, кто обращается с исковыми требованиями, физическое или юридическое лицо), ни с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и пр.

Срок исковой давности для предъявления таких требований в арбитражный суд является общим и составляет три года. Течение срок исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Доказательством рыночной стоимости объекта недвижимости будет являться отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости независимого оценщика, выполненный в полном соответствии с требованиями действующего законодательства и федеральных стандартов оценки на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В Постановлении Президиума ВАС РФ № 913/11 указывается на предусмотренную статьей 17.1 Закона об оценочной деятельности экспертизу отчета оценщика, которую суд вправе назначить в целях проверки отчета в виду существенного расхождения между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете, подготовленном оценщиком.[3]

Согласно пункту 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.[1]

Требование о проведения экспертизы отчета в данном случае законом не установлено, поэтому вопрос необходимости ее проведения подлежит разрешению исходя из конкретных обстоятельств дела.

Для того, чтобы у ответчиков по делу и арбитражного суда не было возможности апеллировать к несоответствию отчета об оценке рыночной стоимости требованиям

законодательства, целесообразно представлять в материалы дела также положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет.

Значительное количество арбитражных судов придерживаются мнения о необходимости обязательного предоставления заключения саморегулируемой организации оценщиков на отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, поскольку данное требование установлено статьями 17.1, 24.16 и 24.19 Закона об оценочной деятельности. Однако из буквального толкования статьи 24.19 Закона об оценочной деятельности можно сделать вывод, что обязательное предоставление данного заключения необходимо лишь для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссии. Так, в данной статье говорится: «Для обжалования результатов определения кадастровой стоимости заявитель обращается в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее - заявление о пересмотре кадастровой стоимости)...К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагается положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки...»

Роль оценщика в оспаривании результатов кадастровой стоимости в судебном порядке:

- подготовка отчета об оценке, являющегося доказательством по делу, на стадии сбора доказательств, до предъявления искового заявления в арбитражный суд;
- проведение судебной экспертизы по установлению стоимости.

Роль саморегулируемой организации оценщиков:

- экспертиза отчета об оценке оценщика, состоящего в саморегулируемой организации, до предъявления искового заявления в арбитражный суд;
- экспертиза отчета об оценке в рамках судебной экспертизы.

Литература:

1. «Арбитражный процессуальный кодекс российской федерации» (АПК РФ) от 24.07.2002 N 95-ФЗ
 2. Указ Президента Российской Федерации от 25.12.2008 № 1847 (ред. от 21.05.2012) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».
 3. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2010
 4. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. От 03.12.2011, изм. от 28.07.2012) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
 5. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Определение кадастровой стоимости недвижимости (ФСО № 4)»
 6. Налоговый кодекс РФ (НК РФ) от 31.07.1998 N 146-ФЗ
 7. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 24.07.2015)
 8. Тихонова К.В., Исмаилов И.И., Шилиякин В.И. Формирование подходов актуализации базовых ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности. Изд-во Ростовского государственного строительного университета, 2015. С.-74-78.
-

Тихонова Ксения Владимировна – кандидат экономических наук, доцент кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Tikhonova Ksenia Vladimirovna – Candidate of Economic Sciences, the associate professor Ekonomika of environmental management and the inventory of the Rostov State University of Civil Engineering.

Виктория Анатольевна Ушанлы – студент кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Victoria Anatolyevna Ushanly – the student of 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) 295-03-32; e-mail: kafkadastra@yandex.ru
