

ОБЗОР ИЗМЕНЕНИЙ ПОРЯДКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Е.Н. Кадырова, Р.Н. Рыбаков

Донской государственный технический университет

Следует отметить, что в условиях рыночной экономики показатели кадастровой стоимости как земельных участков, так и других объектов недвижимости стали превышать показатели рыночной стоимости этих объектов. Такое положение вызвало значительные возмущения граждан, поскольку показатели кадастровой стоимости не имеют достаточного обоснования и они явно завышены.

В этой связи в статье рассматриваются некоторые изменения в порядке определения и оспаривания кадастровой стоимости недвижимого имущества в связи с вступлением в силу с 1 января 2017 г. Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Ключевые слова: кадастровая оценка, кадастровая стоимость, ответственность, оспаривание, рыночная стоимость, административный порядок, судебный порядок.

It should be noted that in the conditions of market economy an indicator of cadastral cost, both the parcels of land, and other real estate objects purchased overwhelming value, i.e. these indicators began to exceed indicators of market value of these objects. Such provision caused considerable indignations of citizens as indicators of cadastral cost have no enough reasons, and they are obviously overestimated.

In this regard, article some changes in an order of determination and contest of cadastral real estate value in connection with entry into force since January 1, 2017 are considered. The federal law of 03.07.2016 No. 237-FZ "About the state cadastral assessment".

Key words: cadastral assessment, cadastral cost, responsibility, contest, market value, administrative order, legal process.

Важную роль в регулировании земельно-имущественных отношений играет система кадастровой оценки, являющаяся информационной основой системы налогообложения недвижимого имущества. Результаты кадастровой оценки земельных участков формируют многие формы платы за землю: земельный налог, а также арендные платежи и выкупные цены за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности. Во многих случаях результаты кадастровой оценки не соответствуют ситуации на рынке недвижимости, а собственники земельных участков, землевладельцы и землепользователи сталкиваются с тем, что установленные за земельные участки платежи не соответствуют их экономическим возможностям, так как завышена базовая величина – кадастровая стоимость земельного участка [9].

На практике встречаются ситуации, когда кадастровая стоимость участков явно завышается и является несоразмерной даже по отношению к его рыночной стоимости. Такого рода завышение является, как правило, следствием двух причин. Во-первых, неправильное отнесение земельного участка к тому или иному виду разрешенного использования. Во-вторых, игнорирование при определении кадастровой стоимости объектов методом общей оценки конкретных индивидуальных показателей объектов недвижимости, негативно влияющих на их реальную стоимость (транспортная доступность, гидрологические особенности, правовая история и т. д.).

Обжалование стоимости земельного участка – распространенная юридическая практика в Российской Федерации. Иницируется преимущественно для снижения кадастровой стоимости и, как следствие, земельного налога. Основной причиной возникающих споров является неправильная, точнее сказать упрощенная, оценка стоимости участка со стороны государства.

Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [3] (далее – Закон о кадастровой оценке), вступивший в силу с 1 января 2017 года качественно изменяет процессы оценки недвижимости, что позволит более качественно проводить кадастровую оценку и снизить количество разбирательств, связанных с оспариванием стоимости.

Новый закон направлен на совершенствование процедур определения кадастровой стоимости, так как ранее действующая система предусматривала проведение массовой кадастровой оценки физическими лицами, которые привлекались на конкурсной основе заказчиками работ по определению кадастровой стоимости, т.е. исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации.

Данная система провоцировала «размывание» ответственности между заказчиком работ и исполнителем, т.е. оценщиком. Новый закон предусматривает введение института государственных кадастровых оценщиков, т.е. передачу полномочий государственным бюджетным учреждениям, которые будут определять кадастровую стоимость на постоянной основе (статья 6 Закона о кадастровой оценке).

Кроме проведения массовой оценки, бюджетные учреждения должны определять кадастровую стоимость каждого объекта недвижимости при его постановке на государственный кадастровый учет, а также при изменении характеристик объекта, влияющих на размер кадастровой стоимости, т.е. изменении площади, разрешенного использования, назначения, категории (статья 7 указанного закона).

Список объектов, подлежащих оценке, формируется органами Росреестра (статья 13 Закона о кадастровой оценке).

Оценка проводится не чаще одного раза в три года (исключение составляют города федерального значения – не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет. Внеочередная кадастровая оценка проводится в случае оспаривания кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости не менее чем по 30% объектов недвижимости в субъекте Российской Федерации (статья 11 вышеуказанного закона).

Важным моментом является то положение, что работники бюджетного учреждения не вправе устанавливать рыночную стоимость для оспаривания кадастровой стоимости (часть 2 статьи 7 Закона о кадастровой оценке). Таким образом, исключается коррупционная составляющая.

Бюджетное учреждение обязано исправлять единичные, а также системные ошибки, допущенные при определении кадастровой стоимости, при этом изменение кадастровой стоимости допускается только в сторону понижения. Кроме того, бюджетные учреждения обязаны давать разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости (статья 20 указанного закона). Таким образом, по данным вопросам не нужно искать «крайнего», что обычно и не удается сделать сейчас, когда множество органов и лиц участвуют в оценке, причем каждый отвечает за достаточно узкий участок оценочной деятельности.

Теперь кадастровая стоимость будет определяться по единой методике, что повысит качество и обеспечит единообразие определения кадастровой стоимости. Расширится и упростится возможность для оспаривания оценки (статья 22 Закона о кадастровой оценке).

Ожидается, что с введением Закона о кадастровой оценке увеличится поступление налогов. Причем увеличение должно произойти не в результате увеличения кадастровой стоимости или размера налоговых сборов, а в связи с вовлечением в хозяйственный

оборот большего количества объектов недвижимости, ранее находившихся в тени, а также их корректной кадастровой оценки.

В связи с вступлением в силу с 1 января 2017 года Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [3] возникли небольшие изменения в процедуре оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, теперь для юридических лиц отменяется обязательное досудебное обращение юридических лиц в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и можно обращаться за установлением новой кадастровой стоимости непосредственно в суд. Для частных собственников также возможность оспаривания кадастровой стоимости сохраняется в полном объеме.

Важным условием выигрыша в суде дела об установлении новой кадастровой стоимости, соответствующей рыночным реалиям, является то, чтобы она были ниже той, которая была установлена или могла бы быть установлена на 2014 год. Так ли это, довольно легко определить на стадии досудебной подготовки дела и оценки объекта недвижимости и земельного участка.

Для оспаривания кадастровой стоимости по-прежнему одним из основных документов является хорошо обоснованный отчет оценочной компании, а также весомая аргументация в пользу понижения кадастровой стоимости в судебном процессе. А вот экспертное заключение саморегулируемой организации теперь не является обязательным.

Следует отметить, что суд не связан представленными результатами оценки и может принять в качестве «действительной кадастровой стоимости» собственную цифру. Отчет оценщика является для суда лишь ориентиром и не более того. И на этом этапе очень важным является представление других документов, фактов, цифр и аргументов в пользу понижения кадастровой стоимости объекта недвижимости или земельного участка.

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 [10].

Положительным аспектом является и то, что, если данные кадастровой оценки по состоянию на 2014 год также кажутся собственникам недвижимого имущества необъективными, то возможность оспаривания кадастровой стоимости земельных участков и объектов недвижимого имущества в 2017, 2018 и 2019 годах полностью сохраняется.

Далее необходимо рассмотреть непосредственно сам механизм оспаривания кадастровой стоимости земельного участка. С 1 января 2017 года установление и оспаривание кадастровой оценки регулируется как новым законодательством, так и действующими ранее положениями о процедуре оспаривания кадастровой стоимости главы III.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [4] и главой 28 КАС РФ [2] параллельно.

В качестве причин, по которым собственник участка может поднять вопрос об изменении его кадастровой стоимости, определяются:

- недостоверность сведений о земельном участке, на основании которых была установлена его текущая стоимость;
- значительные расхождения между кадастровой и рыночной стоимостью жилья.

Для того чтобы изменить стоимость земли, указанную в кадастровых документах, необходимо выполнить следующие действия:

1. Определить реальную рыночную стоимость объекта недвижимости. Для этого необходимо обратиться к профессиональным оценщикам. Стоит отметить, что дата, на которую она определяется, должна соответствовать дате, указанной в кадастровых документах.

2. Оспорить указанный показатель в досудебном порядке. Согласно Федеральному закону от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [3], одно из главных изменений процедуры пересмотра кадастровой стоимости – отмена обязательного досудебного порядка урегулирования споров для компаний. Однако возможность обращения в комиссию не утратила свою силу, поэтому ее также необходимо рассмотреть. На этом этапе собственнику земли потребуется обратиться с заявлением в специальную комиссию, занимающуюся рассмотрением вопросов по определению кадастровой стоимости недвижимости. Деятельность таких комиссий регулируется приказом Минэкономразвития РФ от 04.05.2012 № 263 [7].

Обращение в этот орган может быть произведено в течение пяти лет с момента последнего внесения изменений в ЕГРН (ранее – ГКН). Заявление об оспаривании кадастровой стоимости может быть подано напрямую в комиссию либо через МФЦ, Портал государственных услуг. К письменному заявлению потребуется приложить следующий пакет документов:

- справка о кадастровой стоимости земельного участка, оспаривание которой происходит;
- документ, подтверждающий факт наличия у заявителя права собственности на участок земли;
- в том случае, если причиной обращения стала неверная информация, на основании которой была установлена текущая стоимость, необходимо представить документы, подтверждающие наличие ошибок, повлиявших на результат оценки;
- если основанием для обращения стали значительные расхождения в рыночной и кадастровой стоимости объекта недвижимости, потребуется приложить документацию, определяющую рыночную стоимость аналогичного имущества;
- заключение, сформированное оценщиком по результатам проведенной экспертизы.

Обращение должно быть рассмотрено в течение 30 дней с момента его подачи в комиссию. Результаты должны быть отправлены заявителю (а также в органы местного самоуправления) в пятидневный срок с момента вынесения решения. В случае отказа комиссии в изменении кадастровой стоимости земли, заявитель имеет право обратиться в суд.

3. Подача искового заявления в суд. В том случае, если по итогам рассмотрения обращения комиссией по определению кадастровой стоимости недвижимости было вынесено отрицательное решение или же заявитель, являющийся физическим или юридическим лицом, не стал обращаться в указанную инстанцию, существует возможность изменения кадастровой стоимости участка земли в судебном порядке.

Срок исковой давности по таким делам составляет пять лет с момента возникновения нарушений (т.е. с даты внесения ошибочных сведений в государственный реестр недвижимости – ЕГРН, ранее – ГКН).

С 6 августа 2014 года заявления с требованиями по изменению кадастровой стоимости объектов недвижимости рассматриваются судами общей юрисдикции. Соответственно, Федеральным законом от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [5] и Федеральным законом 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» [6] в совокупности изменена подведомственность и определена подсудность споров об определении кадастровой стоимости, данные дела отнесены к компетенции и подсудности Верховного суда республики, краевого и областного судов, суда города федерального значения, суда автономной области и суда автономного округа.

С 15 сентября 2015 года оспаривание кадастровой стоимости земли, содержащейся в государственном реестре, производится по нормам вступившего в силу Кодекса административного судопроизводства [2].

Согласно определению № 91-АПГ14-4 от 17.12.2014 [8], данному Верховным судом РФ, ответчиком по таким делам должны выступать не Федеральная кадастровая палата, а органы исполнительной власти и местного самоуправления, утверждающие результаты оценки, внесенные в государственный реестр и являющиеся получателем земельного налога.

Для обращения в суд заявителю необходимо:

– составить исковое заявление, указав в нем наименование судебного органа, в который оно направляется, сведения об ответчике и изложить суть требований, предъявляемых к ответственному лицу;

– документацию, подтверждающую факт расхождения кадастровой стоимости с реальной стоимостью земли; квитанцию об уплате госпошлины.

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. Также приводятся основания при выборе приоритетных доказательств.

В случае удовлетворения искового заявления вступившее в силу решение суда будет являться основанием для внесения в ЕГРН 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 [10].

Литература

1. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.
2. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. 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»
7. Приказ Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».
8. Определение Верховного Суда РФ от 17.12.2014 № 91-АПГ14-4.
9. Кадырова, Е. Н. Административный порядок оспаривания результатов кадастровой стоимости // Экономика и экология территориальных образований. – 2015. – № 3. – С. 29-35.
10. Кадырова, Е. Н. Судебный порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости // Экономика и экология территориальных образований. – 2015. – № 4. – С. 31-36.

Literature

1. Civil Procedure Code of the Russian Federation
2. Code of administrative legal proceedings of the Russian Federation
3. The federal law of 03.07.2016 No. 237-FZ "About the state cadastral assessment"
4. The federal law of 29.07.1998 No. 135-FZ "About estimative activities in the Russian Federation"
5. The federal law of 21.07.2014 No. 225-FZ "About introduction of amendments to the Federal law "About Estimative Activities in the Russian Federation"
6. The federal law of 04.06.2014 No. 143-FZ "About modification of separate legal acts of the Russian Federation in connection with change of jurisdiction of some categories of the cases considered by courts of law and arbitration tribunals"
7. The order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of 04.05.2012 No. 263 "About approval of the Order of creation and work of the commission on consideration of disputes on results of determination of cadastral cost and recognition by the Ministry of Economic Development of the Russian Federation which became invalid for the order of February 22, 2011 No. 69 "About approval of Standard requirements to an order of creation and work of the commission on consideration of disputes on results of determination of cadastral cost"
8. Determination of the Supreme Court of the Russian Federation of 17.12.2014 N 91-APG14-4
9. Kadyrova E. N. Administrative order of contest of results of cadastral cost//Economy and ecology of territorial educations. Scientific and practical magazine 2015. – No. 3. Page 29-35.
10. Kadyrova E. N. Legal process of contest of results of determination of cadastral cost//Economy and ecology of territorial educations. Scientific and practical magazine 2015. – No. 4. Page 31-36.

Елена Николаевна Кадырова – кандидат экономических наук, ассистент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Elena Nikolaevna Kadyrova — is Candidate of Economic Sciences, the assistant to «Economy of Environmental Management and Inventory» department of the Don state technical university.

Роман Николаевич Рыбаков – студент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Roman Nikolaevich Rybakov - is the student of «Economy of Environmental Management and Inventory» department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kafkadastra@yandex.ru
