

Законодательные разъяснения по актуальным вопросам кадастровых споров

(Оглоблина Екатерина Николаевна, юрист юридической компании «Princeps Consulting Group»)

Последние годы законодательная инициатива направлена на то, чтобы упорядочить порядок повсеместной оценки земельных участков и отдельных объектов недвижимого имущества для целей налогообложения и расчета арендных платежей. Такая процедура называется государственной кадастровой оценкой. Она проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта, либо в установленных случаях по решению органа местного самоуправления. Периодичность составляет: не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты последней оценки. По результатам государственной кадастровой оценки недвижимости устанавливается кадастровая стоимость соответствующих объектов.

Заинтересованность собственников недвижимого имущества и иных законных пользователей в вопросах оспаривания кадастровой стоимости очевидна. Выход в суд с требованием о признании кадастровой стоимости в размере рыночной является законным способом сэкономить на государственных налогах и арендных платежах. В связи с этим, областные суды перегружены подобными исковыми заявлениями, а вопросы, связанные с применением законодательства об оценочной деятельности не теряют своей актуальности.

30 июня Верховный суд Российской Федерации, впервые после передачи указанных выше споров в прерогативу судов общей юрисдикции, дал свои разъяснения по наиболее часто возникающим вопросам при рассмотрении судами споров об оспаривании кадастровой стоимости (Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. N 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»). Такие разъяснения направлены, прежде всего, на обеспечение единообразия судебной практики, они закрепляют некоторые сложившиеся судебные позиции, таким образом, ставя точку в длительных правоприменительных дискуссиях.

Необходимо отметить важную процессуальную новацию, которая вступает в силу с 15 сентября 2015 года. С указанной даты, рассмотрение дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости осуществляется по правилам производства по делам, возникающим из публичных правоотношений (то есть по правилам Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации). Административный истец вправе обратиться со следующими требованиями:

- Установить в отношении объекта недвижимости его рыночную стоимость (административным истцом будет являться государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке).
- Изменить кадастровую стоимость в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки (административным ответчиком является орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, также привлекается орган, на который возложена обязанность по исправлению кадастровой или технической ошибки).
- Признать решение, действия (бездействия) Комиссии недействительными (административным ответчиком будет являться Комиссия и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке).

Рассмотрим наиболее важные выводы, которые были сделаны Верховным судом в указанном выше постановлении, их значение, а также возможные последствия таких разъяснений.

1. *Дела об оспаривании результатов кадастровой оценки земель не подлежат рассмотрению одновременно с иными спорами (например, с пересмотром налоговых обязательств, арендных платежей).* Данный вывод направлен на соблюдение судами правил подсудности и подведомственности дел. Поскольку дела с участием, например, юридических лиц, по спорам, вытекающим из налоговых или арендных отношений, перейдут в подсудность арбитражных судов.

2. *При проведении государственной кадастровой оценки датой определения кадастровой стоимости является дата, по состоянию на которую сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке. Если объект недвижимости был образован и внесен в государственный кадастр недвижимости после формирования перечня, то отчет нужно готовить на дату внесения сведений об объекте в кадастр. Если изменились характеристики объекта, которые повлекли изменение кадастровой стоимости после утверждения государственной кадастровой оценки, то оценивать нужно на дату внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений.* Данные разъяснения имеют важное значение для правоприменителей. Ранее все отчеты, предметом исследования которых были земли одной категории, выполнялись на одну и ту же дату. Теперь будет индивидуально определяться дата каждого отчета. По сути, рыночная стоимость соседних участков с примерно одинаковой площадью могут

значительно различаться. Указанные правила необходимо учитывать оценщикам при проведении оценки.

3. *Арендаторы земельного участка, чья арендная плата зависит от результата государственной кадастровой оценки, могут оспорить указанную стоимость, но только с согласия собственника.* Таким образом, уменьшение арендной платы напрямую зависит от волеизъявления собственника. В арбитражных судах, судьи зачастую приходили к мнению о том, что собственник не лишен права после вынесения решения в пользу арендатора, обратиться в суд с самостоятельным требованием об оспаривании кадастровой стоимости, именно поэтому согласия собственника не требовалось. В Верховном суде позиция по данному вопросу оказалась иной.

Помимо разъяснений Пленума Верховного Суда, с 1 июля 2015 года в Федеральном законе «Об оценочной деятельности» начинают действовать важные поправки, которые необходимо учитывать оценщикам, а также лицам, заинтересованным в оспаривании кадастровой стоимости. Ранее существовало два вида экспертиз: нормативно-методическая (проверка отчета на соответствие законодательству об оценочной деятельности); на подтверждение рыночной стоимости объекта оценки. Первой экспертизы было вполне достаточно для обращения в суд, однако с учетом новых поправок с 1 июля 2015 года оба вида экспертизы объединили в одну, следовательно, вместе с отчетом необходимо представлять в Комиссию и суд экспертное заключение, подтверждающее рыночную стоимость объекта и соблюдение законодательства об оценочной деятельности. Таким образом, услуги оценщиков, несомненно, возрастут.

Указанные выше поправки и разъяснения, направлены на определение рыночной стоимости объектов недвижимости, исходя из их индивидуальных характеристик и особенностей, как следствие, результат рыночной стоимости, а впоследствии и результат, учтенный в государственном кадастре недвижимости, должен стать более точными и объективными. Однако сам процесс оспаривания, на наш взгляд, становится более сложным и дорогостоящим, важно учитывать все законодательные нюансы и, как следствие, необходима грамотная юридическая поддержка.