

Мамчиц Анастасия Евгеньевна

магистрант

Халунина Елена Анатольевна

магистрант

Юхина Юлия Александровна

магистрант

ФГБОУ ВО «Донской государственный
технический университет»

г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

СНИЖЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ: ИДЕМ В СУД

Аннотация: начиная с 2013 года по всей стране началась массовая переоценка кадастровой стоимости земельных участков. При этом новая кадастровая стоимость откровенно удивляет правообладателей недвижимости, а иногда и просто повергает их в шок. Ведь от её размера зависит и стоимость выкупа земельных участков, размер аренды государственной земли, а также налоговые платежи. В настоящий момент на рассмотрении Государственной Думы РФ находится законопроект, предусматривающий внесение в Налоговый кодекс РФ изменения, в соответствии с которыми размер налога на недвижимость будет теперь начисляться исходя не из балансовой стоимости нежилых помещений, а из кадастровой стоимости таких объектов. В связи с этим максимально остро встает вопрос необоснованного завышения кадастровой стоимости недвижимости при её пересчете органами государственной власти. а защитой своих прав правообладатели недвижимости чаще всего вынуждены будут идти в суд.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, государственная кадастровая оценка, объект недвижимости, переоценка, оспаривание.

В соответствии с действующей редакцией статьи 66 Земельного кодекса РФ (далее по тексту – «ЗК РФ») кадастровая стоимость земельных участков устанавливается равной их рыночной стоимости, а сама процедура кадастровой оценки

фактически приравнена к методикам рыночной оценки стоимости имущества [2]. Основные правовые нормы, регулирующие данную сферу находятся в главе III.1 РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» [3].

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или по решению органа местного самоуправления. При этом, формированием перечня объектов недвижимости, которые подлежат государственной кадастровой оценке, ведут те же самые органы государственной власти. Таким образом, только от их воли зависит попадет ли ваш объект недвижимости под переоценку или нет. Единственное главное условие состоит в том, что государственная кадастровая оценка проводится в отношении недвижимости, учтенной в государственном кадастре недвижимости.

После утверждения указанного выше перечня и составления отчета об оценке привлеченными органами власти оценщиками, результаты переоценки объектов недвижимости подлежат утверждению и опубликованию в порядке, установленным ФЗ РФ «Об оценочной деятельности РФ».

В случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права физических или юридических лиц, они вправе подать запрос о предоставлении сведений о кадастровой стоимости, в орган, которым утверждены результаты ее определения, и получить указанные сведения.

Уже на этой стадии возможно инициация процедуры обжалования результатов переоценки в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, о чем мы поговорим чуть позже в данной статье.

Если жалоба заинтересованного лица данной комиссией признана необоснованной, материалы переоценки кадастровой стоимости направляются в Федеральную кадастровую палату Росреестра РФ, в компетенцию которой входит ведение Государственного кадастра недвижимости (далее по тексту – «ГКН»), содержащего кадастровую стоимость всех учтенных в ГКН объектов [3].

После этого, содержащуюся в кадастре недвижимости кадастровую стоимость вашего объекта вправе использовать все уполномоченные органы государственной власти, в том числе, и Федеральная налоговая служба России.

Так как оценщики в ходе составления оценки кадастровой стоимости исходят из методик, применяемых для расчета рыночной стоимости недвижимости, а также учитывая что они свободны в подготовке своего отчета, «обновленная» кадастровая стоимость может Вас мягко говоря удивить.

Что касается земельных участков, в том числе, сельскохозяйственного назначения, изменение кадастровой стоимости происходит еще в более упрощенном порядке, так как применяются расчетные методы, применяющие так называемые средний (удельный) уровень кадастровой стоимости.

При этом, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу). В настоящий момент, для большинства муниципальных районов такой показатель не утвержден, а при пересчете кадастровой стоимости органы власти используют соответствующие показатели для субъектов РФ, что не соответствует закону.

Как уже указывалось выше, первая возможность оспаривания результатов переоценки объекта недвижимости – это обращение в соответствующую комиссию.

Результаты кадастровой переоценки могут быть обжалованы как физическими и юридическими лицами, если такие результаты затрагивают права этих лиц, или же органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности. При этом оспорить результаты переоценки возможно только в течение шести месяцев с момента внесения новой стоимости в ГКН.

В Комиссиях кадастровая стоимость может быть оспорена по следующим основаниям:

– недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

– установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Для обращения в Комиссию необходимо оформить заявление о пересмотре кадастровой стоимости с необходимыми приложениями. Именно от основания оспаривания будет различаться и комплектность документов, которые необходимо предоставить.

Главная проблема этого пути заключается в том, по закону Комиссии должны функционировать при каждом управлении Росреестра по субъекту РФ и рассматривать соответствующие заявления. Но на деле такие Комиссии отсутствуют в большинстве субъектов РФ, что лишает возможность правообладателей использовать данный способ защиты своих прав. Заинтересованным лицам остается только одно – обращаться в суд.

Сам ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ» в статье 24.19 закрепляет возможность оспаривание результатов государственной кадастровой оценки в судебном порядке.

При этом, обращение в суд должно носить исковой, а не административно-публичный характер. В соответствии с правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.06.2011 №913/11, 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. Как указал ВАС РФ, такое требование не связано с оспариванием действий органа кадастрового учета и подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства.

В связи с этим, срок защиты своих прав заинтересованным лицом соответствует сроку общей исковой давности, то есть три года. При этом, данный срок по правилам статьи 200 Гражданского кодекса РФ (далее по тексту – ГК РФ) [1],

может исчисляться с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, то есть с момента, когда вы узнали о переоценки объекта.

К счастью, данные требования носят неимущественный характер, а значит, для обращения в суд заинтересованное лицо должно оплатить «символическую» госпошлину.

Ориентируясь на нормы закона, а также исходя из сложившейся судебной практики и позиции ВАС РФ при подаче иска следует заявлять следующие исковые требования:

– о признании несоответствующей рыночной новой кадастровой стоимости вашего объекта (или удельный показатель кадастровой стоимости, примененный для вашего объекта недвижимости);

– об установлении кадастровой стоимости объекта в размере его рыночной стоимости, определенной путем оценки или экспертизы, проведенной в суде;

– об обязанности Кадастровой палаты внести соответствующие изменения в ГКН.

Так как именно вы обжалуете не устроившую Вас оценку, на вас ляжет обязанность доказывания её несоответствия рыночной стоимости. Для этого до подачи иска, необходимо самостоятельно, с привлечением оценщиков, осуществить рыночную оценку стоимости вашего объекта.

Большой плюс заключается в том, что вы сами можете выбрать оценочную организацию и обсудить с оценщиком все тонкости оценки. А минус заключается в том, что данные действия будут осуществлены Вами до подачи иска, а значит, при его удовлетворении, расходы на оценку не могут быть взысканы с кадастровой платы в качестве судебных издержек.

Второй путь – это проведение экспертизы в целях определения рыночной стоимости объекта в судебном порядке, на основании определения суда. Для ее проведения необходимо заявить соответствующее ходатайство и предоставить суду сведения о возможных экспертных учреждениях, которые готовы провести такую оценку. В данном случае, возможность проведения такой экспертизы вы также можете заранее согласовать с оценщиками и, впоследствии, расходы на

оплату экспертизы, которые лягут на Ваши плечи, подлежат взысканию с Ответчика – Кадастровой палаты, на общих основаниях.

В случае удовлетворения вашего искового заявления вступившее в силу решение суда является основанием для изменения в ГКН кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

Что касается владельцев недвижимости в виде зданий, помещений и сооружений, с учетом планирующихся изменений налогового законодательства, им тоже возможно придется защищать свои права в судебном порядке.

Если налоговые платежи будут исчисляться исходя из кадастровой стоимости такого имущества, большинство правообладателей не будут согласны с переоценкой кадастровой стоимости их объектов, если она будет существенно отличаться от рыночной цены.

Судебную практику по оспариванию кадастровой оценки зданий и сооружений судам только предстоит формировать.

Но уже сейчас понятно, что технология защиты прав в таких случаях будет не сильно отличаться от защиты прав владельцев земельных участков. Главным условием также станет подготовка своего отчета о рыночной стоимости объекта (или экспертиза в суде), которая подтвердит превышение новой кадастровой стоимости над рыночной.

И хотя такие дела будут иметь свою специфику, оспаривание переоценки кадастровой стоимости недвижимости также будет вполне перспективно.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017).
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 29.07.2017).
4. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О кадастровой деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).

5. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28.06.2011 №913/11.

6. Какова процедура переоценки кадастровой стоимости? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ocenkasar.ru/snizim-kadastrovuyu-stoimost> (дата обращения: 22.12.2017).