



LT in focus

Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Судебная практика

30 июня 2015 года было опубликовано Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее — Постановление Пленума ВС РФ).

Напомним, что кадастровая стоимость используется для расчета следующих платежей:

- земельного налога;
- налога на имущество организаций;
- налога на имущество физических лиц;
- арендной платы за находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки.

В настоящее время кадастровая оценка земли или объектов недвижимости проводится без учета индивидуальных особенностей объектов, в связи с чем она нередко оказывается значительно выше рыночной. Данное обстоятельство послужило одной из основных предпосылок принятия Постановления Пленума ВС РФ.

Кроме того, с 6 августа 2014 года указанная категория дел стала подведомственна судам общей юрисдикции. Ранее дела о пересмотре кадастровой стоимости рассматривались арбитражными судами. Следовательно, наработанная за несколько лет арбитражная практика, в том числе ключевые правовые позиции ВАС РФ, напрямую не применяются.

Ниже мы подробно рассмотрим процедуру и изменения в оспаривании результатов кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Процедура оспаривания результатов кадастровой стоимости объектов недвижимости

Одно из основных нововведений Постановления Пленума ВС РФ — переход от правил искового производства при рассмотрении дел об оспаривании кадастровой стоимости к правилам производства по делам, возникающим из публичных правоотношений.

С 15 сентября 2015 года судебное оспаривание кадастровой стоимости будет проводиться в порядке, установленном Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации.

Согласно Постановлению Пленума ВС РФ результаты определения кадастровой стоимости можно оспорить путем предъявления следующих требований:

- об установлении в отношении объекта его рыночной стоимости;
- об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений, в том числе технической и/или кадастровой ошибки;



- об оспаривании решения или действия/бездействия комиссии по кадастровым спорам (далее — Комиссия).

Ограничение прав арендатора на оспаривание кадастровой стоимости арендуемого объекта недвижимости

Постановлением Пленума ВС РФ значительно сужаются права арендатора недвижимого имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности.

Арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности, вправе обратиться с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости лишь в двух случаях:

- во-первых, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости и имеется согласие собственника на пересмотр кадастровой стоимости, выраженной в договоре или в иной письменной форме;
- во-вторых, при наличии у арендатора исключительного права выкупа или аренды земельного участка, если выкупная цена или арендная плата исчисляются исходя из кадастровой стоимости объекта.

Таким образом, Постановление Пленума ВС РФ фактически лишает арендатора права оспорить кадастровую стоимость в отношении объекта недвижимости при отсутствии согласия собственника на пересмотр кадастровой стоимости, а также в случае выкупа иного объекта недвижимости, кроме земельного участка, по цене, равной кадастровой стоимости объекта.

Перечень лиц, являющихся ответчиками по делам об оспаривании кадастровой стоимости

В Постановлении Пленума ВС РФ закреплён четкий перечень лиц, являющихся заинтересованными при рассмотрении дел об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости или административными ответчиками. К ним могут относиться:

- государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости;
- государственный орган, осуществляющий функции государственной кадастровой оценки.

До принятия Постановления Пленума ВС РФ в судебной практике очень часто иски отклонялись по причине того, что был указан ненадлежащий ответчик.

Срок, в течение которого может быть подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в суд в течение 5 лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости объекта, но при отсутствии внесения в государственный кадастр недвижимости изменений кадастровой стоимости объекта. При этом пропуск указанного срока не является основанием для отказа в принятии заявления, поскольку он может быть восстановлен в судебном порядке.

Досудебный порядок оспаривания кадастровой стоимости

Для юридических лиц установлено обязательное соблюдение досудебной процедуры по делам об оспаривании кадастровой стоимости с целью обращения в суд.

В соответствии со ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в суде юридическими лицами проводится только в случае отклонения Комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости либо в том случае, если заявление не было рассмотрено в установленный срок.

Следует также учитывать, что если заявление не было принято Комиссией к рассмотрению, досудебный порядок не считается соблюденным и заявитель не вправе обратиться в суд.

Дата, на которую должна быть установлена рыночная стоимость, при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости

При оспаривании результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была определена его кадастровая стоимость.

По существу, Постановление Пленума ВС РФ закрепило положение, сложившееся в судебной практике.

При обращении к услугам оценщиков следует четко указывать дату, на которую должна быть определена рыночная стоимость объекта недвижимости. Ошибка в указанной дате повлечет отказ в пересмотре завышенной кадастровой стоимости.

Исследование судом отчета об оценке объекта недвижимости и назначение судом экспертизы

В соответствии с Постановлением Пленума ВС РФ суду предоставлены достаточно широкие полномочия, позволяющие снизить риски удовлетворения необоснованных требований.

В частности, суд вправе проверить отчет об оценке объекта недвижимости на соответствие законодательству, регулирующему оценочную деятельность в РФ, в том числе федеральным стандартам оценки.

При этом в случае возникновения сомнений в обоснованности отчета об оценке достоверности определения рыночной стоимости суд выносит эти обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на них не ссылались.

В целях разрешения сомнений в рамках судебного разбирательства возможно назначение экспертизы. Экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства, регулирующего оценочную деятельность в РФ.

Еще одним важным аспектом, рассмотренным в Постановлении Пленума ВС РФ, является обозначение круга вопросов, которые суд может поставить перед экспертом, в том числе касающихся соблюдения оценщиком требований к методам расчета рыночной стоимости объекта; корректности определения факторов, влияющих на стоимость; достаточности использованной оценщиком информации и др.

При этом Пленум ВС РФ закрепил за судом право самостоятельно устанавливать рыночную стоимость, даже если ее размер отличается от предложенного заявителем. В этой связи существуют опасения, что судом потенциально может быть определена рыночная стоимость даже в большем размере, чем оспариваемая кадастровая стоимость, установленная в государственном кадастре недвижимости.

Пленум ВС РФ также рассмотрел в Постановлении возможность заключения сторонами соглашения о перемирии (несмотря на то, что ответчиками в спорах могут выступать государственные и муниципальные органы).

Дата, с которой применяется установленная судом кадастровая стоимость

Установленная судом кадастровая стоимость применяется для исчисления налоговой базы за налоговый период, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию. Данная практика соответствует последним изменениям, внесенным в ст. 378.2 НК РФ.

Распределение судебных расходов

При удовлетворении требований об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости.

Отдельно стоит отметить разъяснение Пленумом ВС РФ вопроса отнесения судебных расходов на заявителя, если его требования в суде не оспариваются привлеченным к участию в деле заинтересованным лицом или административным ответчиком.

* * *

Мы надеемся, что вы найдете информацию, представленную в данном выпуске, интересной и полезной. Наши специалисты готовы ответить на любые вопросы, имеющие отношение к теме данного выпуска.

Контакты

Раиса Алексахина

Партнер

+7 (495) 787 06 00, доб. 2950

ralexakhina@deloitte.ru

Светлана Клочихина

Старший менеджер

+7 (495) 787 06 00, доб. 2995

sklochikhina@deloitte.ru

deloitte.ru

О «Делойте»

Наименование «Делойт» относится к одному либо любому количеству юридических лиц, включая их аффилированные лица, совместно входящих в «Делойт Туш Томацу Лимитед», частную компанию с ответственностью участников в гарантированных ими пределах, зарегистрированную в соответствии с законодательством Великобритании (далее — ДТТЛ); каждое такое юридическое лицо является самостоятельным и независимым юридическим лицом. ДТТЛ (также именуемое как «международная сеть «Делойт») не предоставляет услуги клиентам напрямую. Подробная информация о юридической структуре ДТТЛ и входящих в нее юридических лиц представлена на сайте www.deloitte.com/about. Подробная информация о юридической структуре компании «Делойт» в СНГ представлена на сайте www.deloitte.ru/about.

«Делойт» предоставляет услуги в области аудита, налогообложения, консалтинга и корпоративных финансов государственным и частным компаниям, работающим в различных отраслях экономики. «Делойт» — международная сеть компаний, имеющая многолетний опыт практической работы при обслуживании клиентов в любых сферах деятельности более чем в 150 странах мира, которая использует свои обширные отраслевые знания, включая опыт оказания высококачественных услуг, позволяющие определить пути решения самых сложных бизнес-задач клиентов. Около 210 000 специалистов «Делойта» по всему миру привержены идеям достижения совершенства в предоставлении профессиональных услуг своим клиентам.

Настоящее сообщение содержит информацию только общего характера. При этом ни компания «Делойт Туш Томацу Лимитед», ни входящие в нее юридические лица, ни их аффилированные лица (далее — «сеть «Делойт») не представляют посредством данного сообщения каких-либо консультаций или услуг профессионального характера. Ни одно из юридических лиц, входящих в сеть «Делойт», не несет ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, использующим настоящее сообщение.