

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ: НАЧИНАЕМ ОСПАРИВАТЬ ПО-НОВОМУ

Андрей Николаев, адвокат

С 15 сентября 2015 г. вступил в силу Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации (КАС РФ). Процессу обжалования кадастровой стоимости посвящена гл. 25 кодекса.

Дела об оспаривании кадастровой стоимости относятся к подсудности Верховного суда республики, краевого, областного суда, суда города федерального значения, суда автономной области и суда автономного округа (п. 15 ст. 20 КАС РФ). То есть, например, для Московской области обжалование кадастровой стоимости будет рассматриваться в Московском областном суде.

Обращение в суд

Обращаться в суд нужно не просто с иском заявлением об оспаривании кадастровой стоимости, а с административным иском заявлением, оформленным по правилам ст. 125 и 126 КАС РФ с учетом особенностей, предусмотренных ст. 245 КАС РФ.

Поскольку с содержанием этих статей, при желании, может ознакомиться каждый, остановимся на особенностях рассмотрения данной категории дел.

В рамках КАС РФ нет просто истцов и просто ответчиков, а есть административные истцы и административные ответчики.

По делам об оспаривании кадастровой стоимости в качестве административных ответчиков существует разделение административных ответчиков (заинтересованных лиц) в зависимости от предмета заявляемых требований:

1) по делам об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной административными ответчиками (заинтересованными лицами) являются государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости, и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке;

2) в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в связи с недостоверными сведениями об объекте оценки к участию в деле также привлекается орган, на который возложена обязанность по исправлению кадастровой или технической ошибки;

3) по делам о пересмотре кадастровой стоимости объектов, указанных в ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости), заинтересованным лицом (административным ответчиком) является орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке;

4) по делам об оспаривании решений, действий (бездействия) Комиссии заинтересованными лицами (административными ответчиками) являются Комиссия и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, при котором она создана.

О какой комиссии идет речь?

Дело в том, что если в суд с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости обращается юридическое лицо, то им должно быть соблюдено обязательное условие — предварительное обращение в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. На физических лиц, включая индивидуальных предпринимателей, такое требование не распространяется.

Предмет обращения

Теперь разберемся с предметом наших административных исковых требований. Это важно, поскольку в случае включения каких-либо дополнительных требований, не относящихся к оспариванию кадастровой оценки (например, о пересмотре налоговых обязательств, арендных платежей, требование о признании нормативного правового акта недействующим), заявление будет возвращено без рассмотрения.

Требования, заявляемые в суд, сформулированы следующим образом:

- об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;
- об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и(или) кадастровой ошибки;
- об оспаривании решения или действия (бездействия) Комиссии.

К заявлению об оспаривании кадастровой стоимости прилагаются следующие документы (ст. 126 КАС РФ):

1) уведомления о вручении или иные документы, подтверждающие вручение другим лицам, участвующим в деле, направленных в соответствии с ч. 7 ст. 125 КАС РФ копий административного искового заявления и приложенных к нему документов, которые у них отсутствуют. В случае, если другим лицам, участвующим в деле, копии административного искового заявления и приложенных к нему документов не были направлены, в суд представляются копии заявления и документов в количестве, соответствующем числу административных ответчиков и заинтересованных лиц, а при необходимости также копии для прокурора;

2) документ, подтверждающий уплату государственной пошлины в установленных порядке и размере либо право на получение льготы по уплате государственной пошлины, или ходатайство о предоставлении отсрочки, рассрочки, об уменьшении размера государственной пошлины с приложением документов, свидетельствующих о наличии оснований для этого;

3) документы, подтверждающие обстоятельства, на которых административный истец основывает (свои требования, при условии, что административный истец по данной (категории административных дел не «освобожден от доказывания каких-либо из этих обстоятельств»;

4) документ, подтверждающий наличие высшего юридического образования у гражданина, который является административным истцом и намерен лично вести административное дело, по которому КАС РФ предусмотрено обязательное участие представителя;

5) доверенность или иные документы, удостоверяющие полномочия представителя административного истца, документ, подтверждающий наличие у представителя высшего юридического образования, если административное исковое заявление подано представителем;

6) документы, подтверждающие соблюдение административным истцом досудебного порядка урегулирования административных споров, если данный порядок установлен федеральным законом, или документы, содержащие сведения о жалобе, поданной в порядке подчиненности, и результатах ее рассмотрения, при условии, что такая жалоба подавалась;

7) иные документы в случаях, если их приложение предусмотрено положениями КАС РФ, определяющими особенности производства по отдельным категориям административных дел.

Кроме вышеперечисленных, к административному исковому заявлению прилагаются документы (ст. 246 КАС РФ):

1) кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

2) нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

3) документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости,

использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

4) отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

5) положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности такой саморегулируемой организации оценщиков в случаях, установленных этим уполномоченным федеральным органом;

б) документы и материалы, подтверждающие соблюдение установленного федеральным законом досудебного порядка урегулирования спора, за исключением случая, если административное исковое заявление подано гражданином.

Обратите внимание на то, что к кадастровой справке о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащей сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости, тоже предъявляются определенные требования: в силу ст. 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Судебная практика исходит из того, что датой установления рыночной стоимости объекта недвижимости в таких случаях является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости (Определение Верховного Суда РФ от 27.05. 2015 № 58-АПП5-11).

Понятия рыночной и кадастровой стоимости

Для того, чтобы иметь представление о том, что такое рыночная стоимость объекта и как она соотносится с кадастровой, следует обратиться к ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Что касается кадастровой стоимости, то под ней понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо определенная в случаях, предусмотренных ст. 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Уже из сравнения приведенных определений становится понятно, что законодатель заранее предусмотрел возможность конфликта интересов и порожденных в результате него споров, основанных

на том, что государственная кадастровая оценка производится иначе, чем оценка рыночная. Если при проведении рыночной оценки рыночной стоимости используются объективные данные, не зависящие от чьей-либо воли, то кадастровая оценка — прежде всего, результат волевого решения, который в наших условиях может противоречить как объективным экономическим законам, так и обычному здравому смыслу.

Возможность волевого решения при определении кадастровой стоимости логически вытекает из смысла абз. 1 ст. 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», где сказано, кем именно и как определяется кадастровая стоимость: орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Разумеется, это совсем не означает, что кадастровая стоимость определяется «на глазок» тем или иным чиновником — оценка производится независимым оценщиком по общим правилам, на основе единого стандарта, разработанного Минэкономразвития.

Такой стандарт утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки „Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)“», в котором вы не найдете каких-либо особых методов оценки кадастровой стоимости. Поэтому непонятно, каким образом кадастровая стоимость объекта недвижимости может в разы превышать рыночную стоимость того же объекта.

Что же делать после того, как прошел первый шок после получения уведомления об уплате налога на недвижимость, рассчитанного по новым правилам? Следует обратиться к оценщику.

Правила оценки

Начнем с обращения к профессиональному оценщику, помня следующие простые правила.

1. Оценщик как физическое лицо, во-первых, должен являться членом саморегулируемой организации оценщиков; во-вторых, его гражданская ответственность должна быть застрахована; в-третьих, он не должен являться учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоять с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Имейте в виду, что нарушение этого правила, когда вы обратитесь с административным иском заявлением, приведет к тому, что представленный отчет оценщика не будет рассматриваться судом в качестве доказательства, соответственно, это будет потеря времени, нервов, денег с вашей стороны.

3. Оценка объекта недвижимости — сложный процесс, состоящий не только из сбора информации об объекте оценки и выведения некоего «среднего арифметического», а целый комплекс действий, требующих познания в области экономики, математики, права. Поэтому не стесняйтесь задавать оценщику вопросы по результатам сделанной им оценки. Например, каким образом, используя доходный подход оценки, он определил ожидаемый доход от использования данного объекта?

К подбору оценщика, как и к подбору юриста/адвоката нужно подходить тщательно, придирчиво, не поддаваясь эмоциям, вызванным броскими рекламными объявлениями, а больше полагаясь на отзывы своих знакомых.