

## КАК ОСПОРИТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ

ВСТУПИЛИ В СИЛУ НОВЫЕ ПРАВИЛА  
ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

**Валерий Лазебный,**  
партнер юридической фирмы «АВЕЛАН»

*С 15 сентября 2015 г. оспаривание сведений о результатах определения кадастровой стоимости осуществляется по правилам Кодекса административного судопроизводства РФ.*

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости понимается предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая оспаривание решений и действий (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее — Комиссия). Соответствующим административным делам посвящена гл. 25 Кодекса административного судопроизводства РФ, которая либо окажется очередным препятствием в попытке добиться справедливости, либо все-таки станет дополнительной помощью собственникам и арендаторам.

Как и раньше, предметом судебного разбирательства может выступать установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости; изменение 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; оспаривание решения или действия (бездействия) Комиссии.

Вводятся новые участники судопроизводства. К участию в деле привлекаются административные ответчики (ранее — заинтересованные лица), в частности, органы власти, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости; госорган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке; Комиссия и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, при котором она создана, и т.д. При этом их неявка не будет препятствовать разрешению дела.

Стороны также вправе урегулировать спор о пересмотре кадастровой стоимости, заключив соглашение о примирении, основанное на имеющихся в деле доказательствах (например, на одном из представленных сторонами отчетов об оценке объекта недвижимости), которое должно содержать условия примирения.

Итак, для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости административный истец (ранее — заявитель) подает в суд общей юрисдикции административное исковое заявление и представляет (следующие документы):

- уведомления о вручении или иные документы, подтверждающие вручение другим лицам, участвующим в деле, копий административного искового заявления;
- документ, подтверждающий уплату государственной пошлины;
- документы, подтверждающие обстоятельства, на которых административный истец основывает свои требования;
- документ, подтверждающий наличие высшего юридического образования у гражданина, который является административным истцом и намерен лично вести административное дело, по которому предусмотрено обязательное участие представителя;
- доверенность или иные документы, удостоверяющие полномочия представителя административного истца, документ, подтверждающий наличие у представителя высшего юридического

образования, если административное исковое заявление подано представителем;

- документы, подтверждающие соблюдение административным истцом досудебного порядка урегулирования административных споров (например, решение Комиссии об отказе в удовлетворении заявления о пересмотре кадастровой стоимости либо документы, подтверждающие факт обращения в Комиссию и нерассмотрения ею заявления в установленный законом срок), или документы, содержащие сведения о жалобе, поданной в порядке подчиненности, и результатах ее рассмотрения, при условии, что такая жалоба подавалась;

- иные документы в случаях, если их приложение предусмотрено положениями Кодекса административного судопроизводства РФ, определяющими особенности производства по отдельным категориям административных дел;

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

- 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;

- 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;

- 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;

- 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. Вышеперечисленные документы, прилагаемые к административному исковому заявлению, с 15 сентября 2016 г. можно будет представлять в суд в электронной форме.

Безусловно, положительным моментом является установление четких сроков по рассмотрению кадастровых административных дел, а именно до истечения двух месяцев со дня поступления административного искового заявления в суд. Однако дать оценку нововведениям, понять их эффективность или нецелесообразность можно будет только после того, как сложится административная практика по оспариванию кадастровых дел.