

Оспаривание кадастровой стоимости земельных участков: основные тенденции в развитии законодательства и судебной практики

Научный руководитель – Лунина Наталия Александровна

Угрюмова Юлия Викторовна

Студент (магистр)

Воронежский государственный университет, Воронеж, Россия

E-mail: Yulia199546@mail.ru

Система установления и оспаривания кадастровой стоимости земельных участков уже длительное время находится в процессе реформирования, целью которого - планомерное совершенствование существующей модели кадастровой оценки. В связи с этим определенный интерес представляет собой анализ важнейших изменений как в нормативном материале, так и в правоприменительной практике по данному вопросу.

1. Одно из благоприятных изменений - отмена обязательного досудебного порядка оспаривания кадастровой стоимости: ранее юридическим лицам, желающим снизить кадастровую стоимость земельного участка, необходимо было первоначально обратиться в Комиссию при Росреестре, и только потом, в случае отказа, в суд. Как показывает практика, зачастую это было неоправданно: в большинстве случаев комиссии отказывали в удовлетворении требований, и заявителю необходимо было обращаться в суд. В законе № 237-ФЗ прямо указано, что для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным (ч. 1 ст. 22), но при условии, что оценку провели после 1 января 2017 г. Данное новшество является положительным, поскольку призвано минимизировать расходы и временные затраты заявителя.

2. Усовершенствованы отдельные процессуальные аспекты оспаривания кадастровой стоимости земельных участков: уточнен перечень документов, необходимых при обращении в суд с административным иском заявлением в порядке гл. 25 КАС РФ.

Отныне не нужна нотариально заверенная копия правоустанавливающего документа; для юридических лиц не нужно прикладывать доказательство соблюдения досудебного порядка оспаривания (при условии, что оценку провели после 1 января 2017 г.).

Кроме того, ранее существовала неопределенность в решении вопроса о том, необходимо ли при обращении в суд с административным иском заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной прикладывать положительное экспертное заключение СРО оценщиков на отчет оценщика: с одной стороны, ФЗ № 237-ФЗ, а также ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в измененной редакции такое условие не предусматривали, однако, с другой стороны, ст. 246 КАС РФ, где указан необходимый перечень документов, прикладываемых к административному исковому заявлению, обязывала это делать. Такая правовая неопределенность позволяла судам оставлять административное исковое заявление, поданное с нарушением ст. 246 КАС РФ, без движения, а в случае неустранения указанных в определении судьи недостатков — возвращать его. Суды исходили из того, что приложение к административному исковому заявлению указанного заключения носит характер безусловного требования, а положения ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ", на которые заявитель ссылается в обоснование своей позиции о необязательности приложения такого заключения, не регулируют порядок административного судопроизводства.

Вышеуказанное стало поводом для обращения в КС РФ. В последующем ФЗ от 29.07.2017 N 274-ФЗ "О внесении изменений в статью 24.18 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" с 10.08.2017 г. привел в соответствие КАС РФ и ФЗ «Об оценочной деятельности

в РФ» с учетом правовой позиции КС РФ, изложенной в Определении от 9 марта 2017 года N 592-О — отныне прилагать положительное экспертное заключение СРО оценщиков на отчет оценщика нет необходимости.

Полагаем, что данное нововведение положительно, поскольку может привести к существенному снижению расходов по данной категории дел.

3. Произошли важные изменения в порядке несения бремени судебных расходов при оспаривании кадастровой стоимости в суде.

Ранее перед обращением в суд необходимо было решать вопрос о целесообразности самого процесса оспаривания кадастровой стоимости: дело в том, что согласно ППВС от 30.06.2015 г. № 28 судебные расходы по данной категории дел возмещались особым образом и в большинстве случаев относились на заявителя. Экономическое обоснование этому есть — оспаривание кадастровой стоимости по основанию установления последней в размере рыночной, получило очень широкое распространение, а в условиях сложной экономической ситуации необходимо снизить нагрузку на бюджет субъектов РФ, из которого в случае удовлетворения требований заявителя по правилам КАС РФ должны быть возмещены судебные расходы. Однако соответствующие разъяснения, ставшие по своей сути новыми нормами права, не соответствуют критерию справедливого распределения судебных расходов.

В Постановлении КС РФ от 11 июля 2017 года был сделан принципиальный вывод о том, государство, используя механизм массовой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения, не вправе перекладывать на налогоплательщиков некомпенсируемое бремя несения расходов по устранению ошибок при определении кадастровой стоимости земельных участков, соответственно, расходы можно взыскать, если установленная судом рыночная стоимость значительно отличается от кадастровой или расходы в процессе (например, на экспертизу), были понесены не по инициативе заявителя (т. е. суд сам по своей инициативе назначил экспертизу).

Полагаю, что избранные КС РФ критерии распределения расходов достаточно условны. В самом постановлении КС РФ не поясняется, *в какой степени рыночная цена должна отличаться от кадастровой*, чтобы заявитель получил право на компенсацию, ведь категория «существенное расхождение» является оценочной. Определенные сложности вызывает и критерий инициативы. Зачастую, когда суд не назначает проведение судебной экспертизы в деле об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, заявитель сам вынужден обращаться с таким ходатайством, поскольку именно судебная экспертиза должна подтвердить состоятельность главного доказательства по делу — отчета независимого оценщика. В противном случае есть риск отказа в удовлетворении требований по причине недоказанности факта — действительного размера рыночной стоимости. Таким образом, инициатива заявителя наличествует только формально, однако рассчитывать на возмещение судебных расходов в такого рода случаях не представляется возможным.

Во исполнение Постановления КС Минюст разработал законопроект, который предполагает дополнение гл. 25 КАС РФ новой статьей, предусматривающей специальные правила по распределению бремени судебных расходов по данной категории дел.

Суды в целом благоприятно восприняли общие идеи, заложенные в Постановлении КС РФ, что подтверждается судебной практикой (например, решение Воронежского областного суда от 30.01.2018 г. по делу № За-62/2018). Кроме того, возросшая финансовая нагрузка на бюджеты субъектов должна, по нашему мнению, стать стимулом для более качественного и эффективного проведения государственной кадастровой оценки земель.

Таким образом, последние изменения в системе оспаривания кадастровой стоимости земельных участков следует, в целом, оценить положительно, хотя в определенной доработке они всё же нуждаются.

