

Омский Росреестр о порядке оспаривания результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества

Заметим, что кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо определенная в отношении вновь учтенных, ранее учтенных объектов недвижимости и тех объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик. Это цена объекта недвижимости, которую государство установило в процессе государственной кадастровой оценки по формальным признакам: району, типу объекта недвижимости, площади и т. д. При этом, особенности конкретного объекта недвижимости (например: состояние, наличие удобств, коммуникаций и прочие подобные характеристики) кадастровая стоимость не учитывает. Таким образом, кадастровая стоимость представляет собой цену объекта недвижимости, максимально приближенную к рыночной, насколько это возможно, без индивидуальной оценки каждого объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость применяется для целей налогообложения, а также иных целей. На налоговые платежи приходится существенная доля расходов собственников объектов недвижимого имущества.

С 1 января 2017 года кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется по новым правилам в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон 237-ФЗ). До 2017 года, а также в переходный период (до 1 января 2020 года) она определялась в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ).

Кадастровую стоимость объектов недвижимости и сведения, использованные при ее определении, можно получить из отчета, который размещен на официальном сайте Росреестра в разделе «Сервисы»/«Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки», или набрав в адресной строке браузера ссылку (https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko). Отчет размещается на указанном ресурсе в течение 30 рабочих дней со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

В соответствии с действующим законодательством кадастровая стоимость должна максимально точно отражать рыночный уровень цен. Однако, учитывая то обстоятельство, что методики определения кадастровой стоимости, утвержденные на федеральном уровне, предусматривают массовый порядок расчетов, кадастровая стоимость может отличаться от рыночной, порой, очень существенно.

Кадастровая стоимость является экономическим показателем и существенно влияет на гражданский оборот.

Нередко можно встретить случаи, когда кадастровая стоимость кажется владельцам объектов недвижимости значительно выше рыночной. Безусловно, правообладатели заинтересованы в справедливой оценке, поскольку кадастровая стоимость учитывается при определении налоговой базы по земельному налогу, налогу на имущество организаций, налогу на имущество физических лиц, арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и пр.

В ситуации, когда присутствует несогласие с кадастровой стоимостью объекта недвижимости, есть возможность её оспорить.

Стоит отметить, что оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости существует только два:

- 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 установлена его кадастровая стоимость.

При этом к недостоверным сведениям относится допущенное при проведении кадастровой оценки искажение данных об объекте оценки, на основании которых определялась его кадастровая стоимость. Например, неправильное указание сведений в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, либо неправильное определение оценщиком условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости (местоположение объекта оценки, его целевое назначение, разрешенное использование земельного участка, аварийное состояние объекта, нахождение объекта в границах санитарно-защитных зон и других зон с особыми условиями использования территории и иные условия), неправильное применение данных при расчете кадастровой стоимости, неиспользование сведений об аварийном состоянии объекта оценки. Кадастровые ошибки, повлиявшие на размер кадастровой стоимости, а также технические ошибки, повлекшие неправильное внесение сведений о кадастровой стоимости в ГКН, следует расценивать как недостоверные сведения об объекте недвижимости (п. 13 Постановления 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» (далее – Постановление Пленума №28).

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены:

- физическими и юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц;

– органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В качестве органов, рассматривающих заявления об оспаривании кадастровой стоимости, предусмотрены суд и комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия).

Заявитель самостоятельно выбирает, в каком порядке оспаривать кадастровую стоимость. В случае судебного рассмотрения спора предварительного обращения в комиссию для физических лиц не требуется, но для юридических лиц этот этап является обязательным (в случае, если кадастровая стоимость была установлена на основании Закона №135-ФЗ, в ином случае предварительное обращение в комиссию для юридических лиц также, как и для физических лиц, не требуется).

Комиссии создаются уполномоченным органом субъекта Российской Федерации на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

Обратиться в комиссию можно со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости до дня внесения в ЕГРН новой кадастровой стоимости.

Заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости может подаваться в уполномоченный орган субъекта РФ (т.е. исполнительный орган государственной власти субъекта РФ, по решению которого проводится государственная кадастровая оценка) или в МФЦ как лично, так и почтовым отправлением, или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в т.ч. сети Интернет, включая портал государственных и муниципальных услуг.

К данному заявлению необходимо приложить следующие документы:

1. Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

2. Копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

3. Отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа;

4. 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.

Заявления о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов Комиссией к рассмотрению не принимаются.

Принятое заявление рассматривается в течение одного месяца с даты его поступления.

В семидневный срок с момента поступления заявления Комиссия сообщает об этом с указанием даты рассмотрения дела в орган местного самоуправления и лицу, обладающему правом на такой объект недвижимости.

Заседание Комиссии является правомочным, если на нем присутствует не менее половины ее членов.

В течение пяти рабочих дней с момента принятия решения Комиссия уведомляет об этом лицо, обладающее правом на объект недвижимости, и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости.

Если основанием оспаривания кадастровой стоимости была недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, то Комиссия вправе принять одно из следующих решений:

- об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости (в случае, если использованные сведения будут признаны достоверными);
- о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (если использованные сведения будут признаны недостоверными).

В случае если основанием оспаривания явилось установление рыночной стоимости объекта недвижимости, Комиссия принимает одно из следующих решений:

- об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;
- об отклонении заявления (с обязательным обоснованием).

Рассмотрение заявления в Комиссии имеет ряд преимуществ:

- быстрое рассмотрение спора (в течение месяца);
- отсутствие судебных расходов, в том числе необходимости уплачивать госпошлину;
- возможность оспорить решение Комиссии, если оно не устроит заявителя, в судебном порядке.

Как отмечалось ранее, заявитель имеет право оспаривать в суде не только решение Комиссии, но и результаты определения кадастровой стоимости, заявив требования об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости или об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений.

Процедура рассмотрения заявлений об оспаривании кадастровой стоимости в суде регламентирована главой 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ).

По делам о пересмотре кадастровой стоимости каждая сторона обязана доказать обстоятельства, на которые она ссылается в обоснование своих

требований и возражений. Следовательно, обязанность доказать недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на лице, которое обратилось с соответствующим заявлением (ч. 5 ст. 247 КАС РФ).

Первой инстанцией для данной категории споров являются верховные суды республик; краевые, областные суды; суды городов федерального значения; суды автономных областей и округов (п. 15 ст. 20 КАС РФ). В Омской области этим вопросом занимается Омский областной суд.

Законом установлены ограниченные сроки для оспаривания кадастровой стоимости недвижимости. Обратиться в суд по этой категории споров можно лишь в течение пяти лет с момента внесения в Государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов.

Срок рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости в суде составляет два месяца, но он может быть продлен еще на месяц в связи со сложностью дела (ст. 141 КАС РФ).

Решения и действия (бездействие) Комиссии могут быть оспорены в трехмесячный срок (п. 8 Постановления Пленума №28).

При оспаривании кадастровой стоимости со стороны не единоличного собственника, а участника долевой собственности, суд пересматривает кадастровую стоимость объекта недвижимости в целом. Возражения других собственников оцениваются судом наряду с другими доказательствами по делу и не влекут обязательного отказа в удовлетворении заявленных требований (п. 17 Постановления Пленума №28).

Если по результатам рассмотрения дела суд удовлетворяет заявленные требования о пересмотре кадастровой стоимости, то в резолютивной части такого решения должна быть указана величина установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью и подлежит внесению в Государственный кадастр недвижимости.

Принятое судом по результатам рассмотрения дела решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Ещё раз обратим внимание на то, что до 01.01.2020 государственная кадастровая оценка могла проводиться в соответствии с Законом №135-ФЗ либо Законом №237-ФЗ (переходный период: с 01.01.2017 по 01.01.2020). В настоящее время данная процедура регламентирована Законом №237-ФЗ. В отношении ранее определенных (по старым правилам) кадастровых стоимостей объектов недвижимости действуют положения Закона №135-ФЗ.

Таким образом, если собственник желает изменить (уменьшить) кадастровую стоимость по новым правилам, то необходимо действовать в соответствии с Законом №237-ФЗ, возможно только в случае, если она определена в порядке, установленном данным Законом.

**Ирина Путинцева,
главный специалист отдела правового обеспечения
Управления Росреестра
по Омской области.**