

&gt;&gt;&gt; СТОИМОСТИ &gt;&gt;&gt; ВС РФ О КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ &gt;&gt;&gt; ВС РФ

# ВЕКТОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ МОЖЕТ ИЗМЕНИТЬСЯ



**Игорь ЧУМАЧЕНКО,**  
партнер, руководитель практики «Недвижимость. Земля. Строительство», юридическая фирма VEGAS LEX, г. Москва



**Марина ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ,**  
юрист практики «Недвижимость. Земля. Строительство», юридическая фирма VEGAS LEX, г. Москва

**В**ерховный Суд РФ не первый раз обращается к вопросам, возникающим при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В декабре 2014 года опубликован Обзор судебной практики (от 25 декабря 2014 года), где были разъяснены вопросы подведомственности подобных дел, родовой подсудности указанных споров, а также разъяснено, с какой даты данные дела исключены из сферы ведения арбитражных судов.

По сложившейся арбитражной практике, сформировавшейся после принятия Постановления Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11, споры по изменению кадастровой стоимости рассматривались в порядке искового производства.

После упразднения ВАС РФ в августе 2014 года и передачи полномочий по рассмотрению споров о кадастровой стоимости в суды общей юрисдикции (в которых рассматриваются подобные иски, предъявленные после 6 августа 2014 года) ВС РФ разъяснил изменившийся порядок рассмотрения таких споров.

Достаточно революционным можно считать Определение ВС РФ от 17.12.2014 по делу № 91-АПГ14-4, существенно изменившееработанную за несколько лет судебную практику. Основным нововведением стало отражение четкой позиции в отношении рассмотрения таких дел по правилам главы 23 ГПК РФ в порядке, предусмотрен-

ном для разрешения споров, возникающих из публичных отношений.

В последующем административная коллегия ВС РФ, рассматривая споры о кадастровой стоимости в качестве апелляционной инстанции, не раз подтверждала правовую позицию, выраженную в Определении № 91-АПГ14-4 (например, в определениях от 04.02.2015 № 58-АПГ14-24, от 11.02.2015 № 75-АПГ14-7, от 04.02.2015 № 81-АПГ14-13 и др.).

Стоит напомнить, что разрешение споров об оспаривании кадастровой стоимости с 15 сентября текущего года будет осуществляться по правилам Кодекса об административном судопроизводстве (КАС РФ).

Ожидаемое участниками рынка Постановление Пленума ВС РФ № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее – Постановление) принято 30 июня 2015 года.

Принятие Постановления обусловлено большим количеством исков по оспариванию кадастровой стоимости, отсутствием единообразной практики по данному вопросу и изменением подведомственности данных споров в пользу судов общей юрисдикции летом прошлого года.

В нем содержатся разъяснения в отношении применения как материальных, так и процессуальных норм.

Как сложилось в сформировавшейся ранее практике судов общей юрисдикции и закреплено Поста-

новлением, такие дела подлежат рассмотрению по правилам, установленным для споров, возникающих из публичных правоотношений.

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в течение пяти лет с момента внесения соответствующих сведений в Государственный кадастр недвижимости (ГКН), но до проведения новой кадастровой оценки (ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ).

При этом в силу разъяснений, содержащихся в Определении ВС РФ от 18.03.2015 № 6-АПГ15-2, к заявлениям в суд об установлении кадастровой стоимости, равной рыночной, не применяется трехмесячный срок, установленный ст. 256 ГПК РФ, и такие дела должны быть рассмотрены по правилам главы 23 ГПК РФ («Общие положения»).

Вместе с тем согласно п. 4 Постановления оспаривание действий (бездействия) комиссии может быть осуществлено в порядке и сроки, предусмотренные соответственно главой 25 ГПК РФ, главой 22 КАС РФ. Таким образом, к таким требованиям применяются ограничения, установленные ст. 256 ГПК РФ в отношении 3-месячного срока на обращение в суд, начиная с момента, когда заявителем стало известно о нарушении его прав указанными действиями или бездействием (в пределах указанного пятилетнего срока).

Важным является то, что рассматриваемый документ подтвердил право на оспаривание кадастровой стоимости со стороны арендаторов государственного имущества. Стоит отметить, что, несмотря на отсутствие какого-либо формального запрета на такую возможность для арендаторов имущества, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, арбитражные суды нередко отказывали таким арендаторам в поданных исках, считая это исключительной прерогативой собственников.

Для арендаторов имущества, находящегося в частной собственности, применяется иной подход: данная категория арендаторов вправе оспорить кадастровую стоимость только тогда, когда согласие собственника на такой переуступке содержится в договоре или в иной письменной форме.

Кроме того, Постановление разъясняет наличие возможности оспаривания кадастровой стоимости для бывших собственников объектов недвижимости, долевых собственников объектов (в том числе в отсутствие согласия или при наличии возражений со сторо-

ны других собственников), а также для лиц, имеющих исключительное право на выкуп или аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, если выкупная цена или арендная плата такого участка исчисляется исходя из его кадастровой стоимости.

В качестве заинтересованного лица или административного ответчика по делу ВС РФ обязывает привлечь орган власти, утвердивший результаты определения кадастровой стоимости, а также госорган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Такой поход был вполне ожидаемым, учитывая, что еще в Апелляционном определении от 17.12.2014 по делу № 91-АПГ14-4 ВС РФ указал на то, что ФГБУ ФКП Росреестра не является надлежащим ответчиком по спору.

Однако данное разъяснение ВС РФ не согласуется со сформулированной ранее позицией ВАС РФ в Постановлении от 28.06.2011г. № 913/11, где указано, что участие органа кадастрового учета в качестве ответчика по делу связано с реализацией последним предоставленных ему полномочий. В то же время необходимо учитывать различный порядок рассмотрения данных дел в арбитражных судах (в порядке искового производства) и в судах общей юрисдикции (в порядке рассмотрения споров, возникающих из публичных отношений).

Интересно, что ВС РФ условно отнес индивидуальных предпринимателей к физическим лицам, для которых соблюдение претензионного порядка пересмотра кадастровой стоимости посредством обращения в комиссию не является обязательным, притом что п. 3 ст. 23 ГК РФ устанавливает применение для индивидуальных предпринимателей правил Кодекса, которые регулируют деятельность юридических лиц.

Важно подчеркнуть, что ВС РФ обязал суды рассматривать дела по существу и в случае, когда во время разбирательства была произведена переоценка кадастровой стоимости, а также подтвердил возможность ретроспективного установления кадастровой стоимости (с 1 января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре результатов кадастровой стоимости).

Такие разъяснения крайне важны, поскольку до настоящего времени не было единообразного подхода судов по указанному вопросу.

Согласно разъяснениям ВС РФ, содержащимся в указанном Постановлении, в случае когда в период

рассмотрения спора была установлена новая кадастровая стоимость, в резолютивной части решения суда должно быть указано – на период действия определенной судом кадастровой стоимости.

Актуальным является вопрос об оценке судом представленного заявителем отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости.

По смыслу разъяснений ВС РФ суды должны более тщательно подходить к проверке представляемых в качестве доказательства по делу отчетов независимых оценщиков об определении рыночной стоимости объекта недвижимости на предмет их соответствия требованиям Закона № 135-ФЗ и федеральным стандартам оценки (ФСО). При этом суду надлежит выяснить, отвечает ли лицо, составившее отчет о рыночной стоимости, требованиям законодательства об оценочной деятельности, предъявляемым к оценщикам. В частности, отсутствие в отчете сведений об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика и непредставление иных доказательств, подтверждающих такие обстоятельства, свидетельствуют о том, что данное лицо не является субъектом оценочной деятельности, а составленный им отчет не может рассматриваться как допустимое доказательство (ст. 60 ГПК РФ, ст. 61 КАС РФ).

Суд в случае возникновения у него сомнений в обоснованности и достоверности отчета может вынести данный вопрос на обсуждение, даже если на это не ссылаются стороны.

Ранее арбитражные суды возлагали обязанность по опровержению такого доказательства, как отчет оценщика, на ответчика. В отсутствие такого опровержения отчет признавался надлежащим доказательством, и решение могло быть вынесено без назначения судебной экспертизы. Сложившаяся до недавнего времени практика судов общей юрисдикции была в этой части неоднозначной.

ВС РФ также сформирован новый подход, ранее не применявшийся арбитражными судами, в части установления рыночной стоимости спорного объекта в ином размере, чем указано в заявлении, в том числе при наличии возражений заявителя относительно представленных доказательств об иной рыночной стоимости объекта.

Таким образом, разъяснения, содержащиеся в рассматриваемом Постановлении, могут изменить вектор судебной практики в направлении более частого назначения судебной экспертизы, в том числе в отсутствие опровержения достоверности отчета со стороны ответчика. ▀

## ПРОЦЕДУРА ОСПАРИВАНИЯ КОНКРЕТИЗИРОВАНА



**Валентина ГОРЯИНОВА,**  
ведущий юрист корпоративной практики, Группа компаний ЭсАрДжи, г. Москва

**Д**ействующий порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости закреплен в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Спорам о кадастровой стоимости также посвящена глава 25 Кодекса административного судопроизводства, который вступает в силу с 15 сентября 2015 года.

Несмотря на кажущуюся понятность и очевидность процедуры оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости, правообладатели объектов недвижимости, являющиеся плательщиками налога на имущество

и/или плательщиками арендной платы, исчисляемой исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости, на собственном опыте убедились, насколько проблемными и длительными по сроку зачастую оказывались процедуры оспаривания кадастровой стоимости.

Ввиду длительности судебных процедур собственники объектов недвижимости иногда просто не успевали получить вступивший в силу судебный акт по спору о кадастре до внесения в государственный кадастр результатов очередной кадастровой оценки, а арендаторы объектов государственной и муниципальной недвижимости суды отказывали в удовлетворении требований, полагая, что у арендаторов отсутствует право на проведение оценки рыночной стоимости арендуемых объектов и соответственно отсутствует право на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости таких объектов.

И даже вступившие в силу год назад изменения в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», закреплявшие специальный порядок применения кадастровой стоимости, установленной решением суда, не разрешили сложившиеся проблемы правоприменительной практики.

Постановление Пленума ВС РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее – Постановление) содержит правовые позиции и разъяснения по большинству вопросов правоприменительной практики по спорам о кадастре, вызывавших разночтения.

Пунктом 6 Постановления закреплено право арендаторов государственного и муниципального имущества на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости арендуемых объектов в случае, если арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости арендуемых объектов.

В Постановлении разрешен вопрос о надлежащем ответчике по данной категории спо-

ров, что также вызывало немало дискуссий. Ответчиками по делам об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является государственный орган или орган местного управления, утвердивший результаты определения кадастровой стоимости (для Москвы – это Правительство города Москвы, которое своими постановлениями утверждает результаты государственной кадастровой оценки), и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Также конкретизирована закрепленная законом процедура оспаривания, указано, что соблюдение досудебного порядка является обязательным только для юридических лиц. Физические лица, включая индивидуальных предпринимателей, вправе обращаться с соответствующими заявлениями о пересмотре кадастровой стоимости непосредственно в суд, для них обращение в комиссию по спорам об определении кадастровой стоимости не является обязательным.

В Постановлении сформулированы разъяснения относительно порядка применения величины стоимости, установленной по результатам рассмотрения кадастрового спора. Налоговая база может быть пересчитана собственником объекта с 1-го числа налогового периода, а арендная плата соответственно с 1-го числа календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости. При этом с учетом обязательного досудебного порядка для юридических лиц такой датой является дата обращения с заявлением в комиссию. Таким образом, арендатор государственного или муниципального имущества имеет право на перерасчет арендной платы на основании вступившего в силу судебного акта, которым установлена новая величина кадастровой стоимости.

В документе также подчеркнуто, что участвующие в деле лица обязаны доказать те или иные обстоятельства, на которых они основывают свои требования. Представлен-

ный в подтверждение величины рыночной стоимости отчет об оценке суд самостоятельно исследует и проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки.

Как показывает практика, именно доказывание достоверности величины рыночной стоимости объекта недвижимости является наиболее важным и проблематичным в процедуре оспаривания кадастровой стоимости. В связи с этим для лица, заинтересованного в пересмотре величины кадастровой стоимости, важно воспользоваться всеми процессуальными возможностями по доказыванию величины рыночной стоимости. Помимо вопросов назначения судебной оценочной экспертизы, в Постановлении указано на возможность привлечения к участию в деле специалиста для получения консультаций и пояснений, а также для решения вопроса о необходимости проведения экспертизы; оценщики и/или эксперты, составившие ответственный отчет об оценке или экспертное заключение на отчет об оценке, могут быть опрошены в качестве свидетелей по делу.

Постановлением даны рекомендации в части распределения судебных расходов по данной категории дел. Возложение судебных расходов на заявителя или орган, утвердивший результаты кадастровой оценки, зависит от активной позиции ответчика в каждом конкретном процессе. При удовлетворении требований об установлении в отношении объектов недвижимости рыночной стоимости судебные расходы могут быть отнесены на ответчика (государственный или муниципальный орган, утвердивший результаты кадастровой оценки) только в случае, если ответчик оспаривал заявленное требование.

Полагаем, что в Постановлении разрешены важные вопросы правоприменительной практики по кадастровым спорам, что будет способствовать оптимизации процедур оспаривания и защите интересов правообладателей объектов недвижимости. ▀