

# ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ: АКТУАЛЬНЫЕ ПРАВОВЫЕ ПОЗИЦИИ ВАС РФ И ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Постановление Президиума ВАС РФ от 11.02.2014 (опубликовано 15.07.2014)



Характерной для Москвы и Московской области проблемой оспаривания кадастровой стоимости земельных участков является вопрос о круге лиц, имеющих право на такое оспаривание. В соответствии со статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими и юридическими лицами в случае, если такие результаты затрагивают права и обязанности этих лиц.

Все окружные арбитражные суды, за исключением ФАС МО, к числу лиц, имеющих право на иск об оспаривании кадастровой стоимости, относят, в том числе, арендаторов земельных участков, находящихся в публичной собственности, если размер арендной платы по условиям договора аренды и в силу действующего законодательства определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка (см.: постановление ФАС ВВО от 19.06.2014 по делу № А82-9984/2013; постановление ФАС ВСО от 24.04.2014 по делу № А19-9496/2013; постановление ФАС ДВО от 18.03.2013 по делу № А51-7621/2012; постановление ФАС ЗСО от 16.05.2013 по делу № А45-25222/2012; постановление ФАС ПО от 24.06.2014 по делу № А72-11870/2013; постановление ФАС СКО от 23.06.2014 по делу № А01-1838/2013; постановление ФАС СЗО от 18.04.2014 по делу № А56-40608/2013; постановление ФАС УО от 27.06.2014 по делу № А47-6448/2013; постановление ФАС ЦО от 20.08.2013 по делу № А36-6929/2012 и др.).

ФАС МО, однако, придерживается прямо противоположного подхода. Так, в постановлении от 03.07.2014 по делу № А40-59687/13 ФАС МО указал, что установление кадастровой стоимости арендатором есть не что иное, как попытка изменения в одностороннем порядке условий договора (Постановление ФАС Московского округа от 03.07.2014 по делу № А40-59687/13).

15.07.2014 опубликовано Постановление Президиума ВАС РФ от 11.02.2014 № 13839/13, которое дает однозначный ответ на вопрос о том, вправе ли арендатор земельного участка оспорить его кадастровую стоимость.

В указанном Постановлении Президиум ВАС указал, что правом на оспаривание кадастровой стоимости земельных участков обладают **собственники соответствующих участков, органы местного самоуправления, арендаторы земельных участков, правообладатели, владеющие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненно наследуемого владения, лица, которые хотя и не имеют оформленных прав на земельный участок, но в собственности которых находятся объекты недвижимости, расположенные на таком участке.**

Суд может также самостоятельно определить иных лиц, чьи права и законные интересы могут быть затронуты при рассмотрении заявления об оспаривании ка-

дастровой стоимости, и привлечь их к участию в деле по правилам, установленным АПК РФ.

Постановление Президиума ВАС РФ от 11.02.2013 № 13839/13 содержит оговорку о возможности пересмотра судебных актов, принятых по аналогичным делам, по новым обстоятельствам. Срок подачи заявления о пересмотре составляет **три месяца** со дня опубликования указанного постановления (статья 312 АПК РФ).

Кроме позиции по кругу лиц, имеющих право на оспаривание кадастровой стоимости земельных участков, в рассматриваемом Постановлении Президиума ВАС РФ содержатся иные значимые для практики выводы об особенностях рассмотрения такого рода дел.

Так, Президиум ВАС отметил, что **комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости не являются самостоятельными государственными органами или организациями.** С учетом этого при возникновении спора, связанного с их деятельностью, в том числе при оспаривании принятых ими решений, в судебном процессе на стороне реализующего публичные полномочия органа, чье решение оспаривается, помимо комиссии участвует также соответствующий территориальный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Также Президиум ВАС РФ указал, что **отчет оценщика о рыночной стоимости спорного земельного участка является одним из доказательств, подтверждающих его рыночную стоимость, достоверность которого проверяется судом в рамках рассмотрения дела об оспаривании кадастровой стоимости.** С учетом этого к участию в деле суд может привлечь независимого оценщика, чье заключение о рыночной стоимости является предметом исследования и оценки суда, а также оценщика, подготовившего отчет об определении кадастровой стоимости.

**NB!** Изменения в законодательстве (ретроспективное применение новой кадастровой стоимости, обязательный досудебный порядок оспаривания, изменение подведомственности дел)

09.07.2014 Совет Федерации одобрил законопроект № 421531-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ».

Согласно новой редакции статьи 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда сведения о кадастровой стоимости, установленной таким решением, будут применяться для целей, предусмотренных законодательством РФ, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания. Такие изменения вступят в силу с даты опубликования закона и будут применяться к сведениям о кадастровой стоимости, установленной в результате рассмотрения заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных после дня вступления в силу данного закона, а также заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных, но не рассмотренных на эту дату комиссией или судом, арбитражным судом.

Этим же законопроектом вводятся ограничения на периодичность пересмотра результатов государственной кадастровой оценки. В соответствии с но-

вой редакцией статьи 24.12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ государственная кадастровая оценка будет проводиться не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты проведения последней государственной кадастровой оценки.

Кроме того, законопроект устанавливает для юридических лиц обязательный досудебный (в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости) порядок оспаривания кадастровой стоимости. Физические лица по-прежнему смогут обращаться с заявлениями об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости непосредственно в суд.

Федеральным законом от 04.06.2014 № 143-ФЗ, который вступит в силу 06.08.2014, рассмотрение дел об оспаривании кадастровой стоимости отнесено к компетенции федеральных судов общей юрисдикции уровня субъекта РФ.

## КОНТАКТЫ



ИГОРЬ ЧУМАЧЕНКО

Партнер, руководитель  
Практики «Недвижимость.  
Земля. Строительство»

[chumachenko@vegaslex.ru](mailto:chumachenko@vegaslex.ru)



НИКОЛАЙ АНДРИАНОВ

Советник  
Практики «Недвижимость.  
Земля. Строительство»

[andrianov@vegaslex.ru](mailto:andrianov@vegaslex.ru)

Подробную информацию о продуктах и услугах VEGAS LEX Вы можете узнать на [vegaslex.ru](http://vegaslex.ru)

К изложенному материалу следует относиться как к информации для сведения, а не как к профессиональной рекомендации. VEGAS LEX рекомендует обратиться за профессиональной консультацией по любому вопросу.

VEGAS LEX – одна из ведущих российских юридических фирм, предоставляющая широкий спектр правовых услуг. Основанная в 1995 году, Фирма объединяет более 100 юристов, офисы в Москве, Волгограде, Краснодаре и ряд региональных партнеров.

## НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

- Взаимоотношения с государственными органами. Нормотворчество
- Вопросы конкуренции. Антимонопольное регулирование
- Отраслевое право. Топливо-энергетический комплекс
- Техническое регулирование
- Разрешение споров и досудебное урегулирование конфликтов. Медиация
- Проекты с иностранным элементом. Международный арбитраж. Международные сделки. Локализация
- ГЧП и инфраструктурные проекты
- Недвижимость. Земля. Строительство
- Корпоративные вопросы и M&A. Юридическая экспертиза
- Инвестиции. Проектное финансирование
- Инновационные проекты
- Комплаенс. Антикоррупционный комплаенс и противодействие корпоративному мошенничеству
- Международное налогообложение
- Налоговый консалтинг
- Ценные бумаги, листинг, секьюритизация
- Интеллектуальная собственность
- Отраслевое право. Экологическое право

## ОТРАСЛИ ЭКОНОМИКИ:

- Авиация
- ЖКХ
- Информационные технологии
- Инфраструктура и ГЧП
- Машиностроение
- Metallургия
- Нанотехнологии
- Недвижимость
- Недропользование
- Пищевая промышленность
- Страхование
- Строительство
- Телекоммуникации
- Транспорт
- ТЭК
- Тяжелая и легкая промышленность
- Фармацевтика
- Финансы
- Химия и нефтехимия

## ПРИЗНАНИЯ И НАГРАДЫ:

- European Legal Experts 2013
- Best Lawyers 2014
- International Financial Law Review 2014
  - ▷ Реструктуризация и банкротство
  - ▷ Слияния и поглощения
  - ▷ Проектное финансирование
- Chambers Europe 2014
  - ▷ Государственно-частное партнерство
  - ▷ Антимонопольное право
  - ▷ Разрешение споров
  - ▷ Фармацевтика
  - ▷ Энергетика и природные ресурсы
- Chambers Global 2014
  - ▷ Разрешение споров
- The Legal 500 Europe, Middle East&Africa 2014
  - ▷ Государственно-частное партнерство
  - ▷ Разрешение споров
  - ▷ Антимонопольное право
- ▷ Недвижимость
- ▷ Корпоративная практика, M&A
- ▷ Налоги
- ▷ Энергетика и природные ресурсы
- Право.Ru-300 2013
  - ▷ Антимонопольное право
  - ▷ Коммерческая недвижимость/строительство
  - ▷ Природные ресурсы/энергетика
  - ▷ Корпоративная практика/M&A
  - ▷ Налоговое право
  - ▷ Арбитраж
  - ▷ Интеллектуальная собственность
  - ▷ Международный арбитраж
- PLC which lawyer? 2012
  - ▷ Антимонопольное право
  - ▷ Страхование

## НАШИ КЛИЕНТЫ:

Внешэкономбанк, РусГидро, РОСНАНО, СИТРОНИКС, Газпром нефть, Газпром добыча Астрахань, Мосэнергосбыт, МРСК Центра, МРСК Волги, Белон, ФосАгро АГ, РОСНО, Ильюшин Финанс Ко, Русские фонды, РЕКО-Гарантия, Сан ИнБев, МТС, R-Quadrat, НОСНТIEF, MAN, British Airways, Rockwool, MTD Products

## СОТРУДНИЧЕСТВО:

Министерство экономического развития РФ, Министерство транспорта РФ, Министерство регионального развития РФ, Федеральная антимонопольная служба РФ, Федеральная служба по тарифам РФ, Федеральная служба по финансовым рынкам РФ, комитеты Государственной Думы и Совета Федерации, ГК Внешэкономбанк, федеральные агентства (Росморречфлот, Росжелдор, Росавтодор, Госстрой), комитеты по собственности и защите конкуренции, ГЧП и инвестициям РСПП, Комиссия по защите прав инвесторов при НФА, Агентство стратегических инициатив и т. д.

### МОСКВА

Тел.: +7 (495) 933 08 00  
Факс: +7 (495) 933 08 02  
vegalex@vegalex.ru

### ВОЛГОГРАД

Тел.: +7 (8442) 26 63 12/13/14/15  
Факс: +7 (8442) 26 63 16  
volgograd@vegalex.ru

### КРАСНОДАР

Тел.: +7 (861) 274 74 08  
Факс: +7 (861) 274 74 09  
krasnodar@vegalex.ru