

Оспаривание кадастровой стоимости в судебном порядке

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).

С учетом того, что сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости являются сведениями федерального государственного информационного ресурса (государственного кадастра недвижимости), носят общедоступный характер и используются для определения налоговых и иных платежей, утверждаются решением исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или решением органа местного самоуправления, оспаривание сведений о результатах определения кадастровой стоимости осуществляется по правилам Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (пункт 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», статья 24.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), глава 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ), статья 1 Федерального закона от 8 марта 2015 года № 22-ФЗ «О введении в действие Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации»).

Результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости могут быть оспорены административным истцом в судебном порядке посредством предъявления следующих требований:

об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

об изменении 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 (далее - заявления о пересмотре кадастровой стоимости);

об оспаривании решения или действия (бездействия) Комиссии.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости на основании пункта 15 статьи 20 КАС РФ подается в верховный суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения, суд автономной области, суд автономного округа по месту нахождения заказчика работ либо государственного органа, определившего кадастровую стоимость в порядке статьи 24.19 Закона об оценочной деятельности (статья 28 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 2 статьи 24 КАС РФ).

В силу абзаца 36 статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности решения Комиссии могут быть оспорены в суде.

С учетом того, что целью обращения в Комиссию является пересмотр кадастровой стоимости, решение, действие (бездействие) Комиссии могут быть оспорены с соблюдением правил подсудности, установленных пунктом 15 статьи 20 КАС РФ, в порядке и сроки, предусмотренные главой 22 КАС РФ.

В целях соблюдения правил подсудности и подведомственности дел требования об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости не подлежат совместному рассмотрению с иными требованиями, например, о пересмотре налоговых обязательств, арендных платежей (пункт 15 статьи 20 КАС РФ). В зависимости от субъектного состава участников спорных правоотношений судья отказывает в принятии заявления в части требований, не подлежащих совместному рассмотрению, на основании пункта 1 части 1 статьи 128 КАС РФ либо возвращает его в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 129 КАС РФ.

В связи с тем, что правила производства по делам об оспаривании нормативных правовых актов установлены главой 21 КАС РФ, требование о признании нормативного правового акта недействующим также не может быть рассмотрено совместно с требованием об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

С административным иском заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, арендаторы земельных участков, в случае если арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности (абзацы первый и второй статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, статьи 373, 388, 400 Налогового кодекса Российской Федерации).

Консультировал специалист-эксперт отдела по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций и правового обеспечения Управления Росреестра по Курской области Р.Э. Борзенков.