

Рязанцева Екатерина Ивановна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Проблемы защиты прав и законных интересов предпринимателей по делам об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков

Аннотация. В статье рассматриваются проблемы, связанные с оспариванием кадастровой стоимости земельных участков, в том числе архивной. Отмечается, что решение об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости может быть оспорено в суде органом местного самоуправления или органом государственной власти в связи с уменьшением поступлений налоговых доходов. Также может оспариваться судебная экспертиза, на основании которой предприниматель выиграл судебный спор, что значительно увеличивает сроки и издержки сторон.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, земельные участки, объекты недвижимости, рыночная стоимость, оспаривание кадастровой стоимости, проблемы бизнеса, архивная кадастровая стоимость

Анализ имеющихся проблем в области предпринимательских отношений в Российской Федерации показал, что, начиная с 2016 г. к одной из системных проблем отечественного бизнеса относится нестабильная, необоснованно завышаемая кадастровая стоимость земельных участков. Предприниматели сталкиваются с необоснованным увеличением кадастровой стоимости и, как следствие, ростом налоговых платежей (земельный налог, налог на имущество), стоимости аренды, выкупа имущества, размера штрафов.

Оспаривание кадастровой стоимости земельного участка в суде и получение вступившего в законную силу решения, устанавливающего экономически

обоснованную стоимость, не позволяет решить проблему – оно занимает значительное время и даже после достижения результата при следующей переоценке стоимость земли может вырасти в разы, чем до оспаривания.

Судебная практика сформировала новый «тренд» - в первой инстанции с помощью назначения судебной экспертизы оспаривается кадастровая стоимость, а в апелляции/кассации (если судебная экспертиза не подтвердила размер кадастровой стоимости) ответчиком оспаривается уже судебная экспертиза, на основании которой предприниматель выиграл. Данная процедура значительно увеличивает сроки оспаривания и увеличивает издержки сторон.

Распоряжение Правительства Российской Федерации от 16.11.2021 № 3214-р отнесло судебные экспертизы в рамках оспаривания кадастровой стоимости к экспертизам, которые не могут проводить независимые судебные эксперты [1].

Такое ограничение привело к резкому росту стоимости судебных экспертиз и увеличению срока их проведения.

В 2022г. в созданные при территориальных органах Росреестра комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости поступило 4 173 заявлений в отношении 6 293 объектов недвижимости. Суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости до рассмотрения заявлений в комиссиях составляла 378 млрд.руб., по итогам рассмотрения – 290 млрд.руб., что свидетельствует о снижении кадастровой стоимости объектов недвижимости на 23,2% [2].

За 2022 в судах инициировано 14165 споров о величине, внесенной в ЕГРН кадастровой стоимости в отношении 24668 объектов недвижимости в том числе 13972 иска по установлению кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в 2022 году, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения приблизительно на 191,03 млрд. руб. (39,6%). Суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составила около 482,52 млрд. руб., а после оспаривания – около 291,5 млрд. руб. [3].

Следует отметить, что собственник земельного участка несет бремя расходов на подготовку отчета о рыночной стоимости, на представление интересов собственника в суде, на проведение судебной экспертизы и т.д.

Проблемой также является и то, что решение об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости может быть оспорено в суде органом местного самоуправления или органом государственной власти города федерального значения, если такие органы сочтут, что установление кадастровой стоимости в размере рыночной затрагивает права и законные интересы муниципального образования либо города федерального значения, в том числе связанные с поступлениями налоговых доходов.

Приведем пример. Администрация Эльбанского городского поселения Амурского муниципального района Хабаровского края обратилась в Хабаровский краевой суд с административным иском о признании недействительным решения Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, которым пересмотрены результаты определения кадастровой стоимости земельного участка. В обоснование заявленных требований административный истец указал, что установленная решением Комиссии кадастровая стоимость снизила уплачиваемые арендные платежи в местный бюджет [4].

Актуальной проблемой является также оспаривание архивной кадастровой стоимости земельных участков. В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» требование о пересмотре кадастровой стоимости, ставшей архивной, может быть рассмотрено по существу, если на дату обращения в Комиссию или в суд сохраняется право на применение результатов такого пересмотра для целей установленных законодательством, оспорить кадастровую стоимость можно, если сохраняется интерес в пересмотре.

К примеру, административный истец, является собственником доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости – нежилое помещение, кадастровая стоимость которого определена по состоянию на дату оценки 18 марта 2014 года в размере 3 109 446 руб., 70 коп., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. 09 января 2020 года в государственный кадастр недвижимости внесены очередные результаты определения кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости по состоянию на дату оценки 01 января 2019 года в размере 1 809 120 руб., 67 коп.

Административный истец, полагая, что результатами архивной кадастровой оценки объекта недвижимости, определённой по состоянию на 18 марта 2014 года, нарушены его права и законные интересы, как собственника недвижимого имущества и налогоплательщика, обратился в суд с административным иском о признании недействительными кадастровой стоимости объектов недвижимости. Административный истец просил суд восстановить срок для обращения в суд с заявлением об оспаривании архивной кадастровой стоимости; пересмотреть архивную кадастровую стоимость указанного объекта недвижимости, установив её в размере его рыночной стоимости, определённой на основании вышеприведённого отчёта оценщика.

Оценив доказательства, суд установил, что архивная кадастровая стоимость объекта недвижимости может быть пересмотрена и установлена в размере его рыночной стоимости на основании отчёта об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – 2 020 000 рублей по состоянию на дату оценки 18 марта 2014 года.

Таким образом, поскольку административный истец в период действия оспариваемой кадастровой стоимости нес обязанность по уплате налога на имущество в отношении объекта недвижимости, рассчитываемого исходя из их кадастровой стоимости, результатами определения кадастровой стоимости затрагиваются его права и обязанности, в связи с чем истец сохраняет право обращения в суд с настоящими административными исковыми требованиями [5].

Таким образом, в настоящее время имеется существенная необходимость совершенствования кадастровой оценки земельных участков, и в первую очередь

требуется экономически обоснованная методика расчета кадастровой стоимости, понятная, в том числе и собственникам имущества. Следует также упростить процесс оспаривания кадастровой стоимости для защиты прав и законных интересов предпринимателей от незаконных решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, их должностных лиц в рамках рассмотрения административных дел оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Литература

1. Распоряжение Правительства РФ от 16 ноября 2021 г. № 3214-р «Об утверждении перечня видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями» - Текст: электронный// СПС «Гарант» [сайт]. - <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/402971760/> (дата обращения 01.10.2023)

2. Доклад Уполномоченного при Президенте РФ по защите прав предпринимателей «Реестр системных проблем российского бизнеса» - Текст: электронный// Уполномоченный при Президенте РФ по защите прав предпринимателей [сайт]. - http://doklad.ombudsmanbiz.ru/2023/Реестр_системных_проблем.pdf (дата обращения 01.10.2023)

3. Результаты судебных решений по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2022 г. – Текст: электронный//Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [сайт]. - <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/rezultaty-sudebnykh-resheniy-po-osparivaniyu-kadastrvoy-stoimosti-obektov-nedvizhimosti-za-2022-g/> (дата обращения 01.10.2023)

4. Определение Пятого апелляционного суда общей юрисдикции по делу № 66а-376/2022 от 16 марта 2022 – Текст: электронный// Пятый апелляционный суд общей юрисдикции [сайт]. -

https://5ap.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=2299854&case_uid=dde21066-6b4c-4f27-8876-312b37ae8b35&result=1&delo_id=42

(дата обращения 01.10.2023)

5. Решение Вологодского областного суда РФ по делу № 3а-126/2022 от 19 января 2022г. – Текст: электронный//Вологодский областной суд РФ [сайт]. -

<https://oblsud-->

vld.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=26451545&case_uid=13765d60-f7be-45fc-b98d-a6d26e3eb6a5&result=1&delo_id=41

(дата обращения 01.10.2023)

©Бюллетень магистранта 2023 №5