

СОВРЕМЕННЫЕ ЗАКОНОМЕРНОСТИ ЮРИСПРУДЕНЦИИ И ПРАВА

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ СУДЕБНОГО ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ

МАРЬИН ЕВГЕНИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

к.ю.н., доцент кафедры земельного права и государственной регистрации недвижимости ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картографии», Москва, Россия

e-mail: evgenii_marin@mail.ru

АННОТАЦИЯ

В ходе проведенного анализа нормативно-методических актов, которые применяются при оспаривании результатов кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая земельные участки, были выявлены некоторые противоречия в содержании действующего законодательства, определенные трудности, возникающие как в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, так и в суде.

Ключевые слова: кадастр, оценочная деятельность, методы оценки, рыночная стоимость, кадастровая стоимость, единый государственный реестр недвижимости

ON SOME ISSUES OF LEGAL CHALLENGE TO THE RESULTS OF CADASTRAL LAND ASSESSMENT

EVGENIY MARYIN

PhD, associate professor of the land right and state registration of the real estate Moscow State University of Geodesy and Cartography, Moscow, Russian

e-mail: evgenii_marin@mail.ru

ABSTRACT

In the course of the analysis of normative and methodological acts that are used when challenging the results of cadastral value of real estate objects, including land plots, some contradictions in the content of the current legislation were identified, certain difficulties arising both in the Commission for consideration of disputes on the results of determining the cadastral value, and in court.

Keywords: cadastre, valuation activities, valuation methods, market value, cadastral value, unified state register of real estate

Вопросы оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости стали актуализироваться в условиях изменения правовых норм, демократизации общественного уклада [8], и особенно они становятся важными в период экономического кризиса [3].

Если физическое или юридическое лицо полагает, что цена недвижимости, в том числе земель в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) неадекватна (преимущественно преувеличена), то существует возможность провести процедуру оспаривания. Согласно действующему законодательству есть три возможности:

Вариант первый. Необходимо обратиться в соответствующую Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В настоящий момент подобного рода комиссии могут принять от гражданина или организации заявление, внести изменения, заявить о том, что стоимость участка в ЕГРН совпадает с рыночной ценой данного объекта и в продолжении месяца принять решение по данному вопросу.

Второй вариант. Обращение сразу в судебную инстанцию с целью аннулировать решение вышеуказанной комиссии в случае неудовлетворительных результатов рассмотрения.

Третий вариант. Обращение с исковым заявлением в суд о признании соответствия кадастровой стоимости рыночной, изменения

данных оценки. Данный вариант исключает обращение в комиссию.

Однако для юридических лиц Законом об оценочной деятельности предусмотрен обязательный досудебный порядок урегулирования такого вопроса.

Оспаривая кадастровую стоимость нельзя не обратить внимание на Определение Верховного Суда Российской Федерации №91-АПГ14-4. Оно гласит, что первая судебная инстанция не обладает полномочиями для рассмотрения искового заявления без той правовой специфики, о которой речь идет в двадцать третьей главе Гражданско-процессуального кодекса России, то есть о правонарушениях публичного порядка. Однако до того, как данное постановление вступило в силу, дела об оспаривании кадастровой оценки подлежали обычному рассмотрению [10].

Такая позиция содержится и в других постановлениях суда. К примеру, Определение Верховного Суда РФ от 11.02.2015 № 2-АПГ14-5 отозвало судебное решение принятое областной инстанцией по возмещению судебных издержек с Управления Росреестра и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области. Тогда обязанность возместить издержки на себя принял местный муниципалитет [9].

Четвертая глава Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации от 8 марта 2015 г. №21-ФЗ (далее КАС РФ) очень важна для

оспаривания кадастровой стоимости [6] .

В данном правовом акте детально рассматриваются поводы для обращения в судебную инстанцию, сами иски и их проблематика, ход судебной процедуры, связанной с оспариванием оценки, принципы, на которых она может быть пересмотрена, типы судебных решений по данному спектру вопросов [3].

Основаниями для оспаривания кадастровой стоимости могут выступать:

- ошибочное определение категории участка
- технические ошибки в реестре, допущенные бюджетным учреждением и другие нарушения.

Для физических лиц предусмотрена упрощенная система, по которой они могут оспорить результаты кадастровой оценки в досудебном порядке. Однако на практике комиссия зачастую отказывает в заявлениях, аргументируя это тем, что нельзя оспорить предыдущую кадастровую стоимость, если уже принята новая, даже если при её определении были допущены явные нарушения. Получается налогоплательщики не смогут вернуть свои деньги, уплаченные в виде налогов по предыдущей, завышенной кадастровой стоимости недвижимого имущества. По нашему мнению, необходимо убрать ограничения по оспариванию результатов предыдущих отчетов кадастровой стоимости.

Причиной постоянного оспаривания кадастровой стоимости

является метод массовой оценки. Сегодня именно этот метод оценки получил весьма широкое распространение. Он наиболее эффективен при анализе проблем больших организаций, особенно когда сопрягаются подходы разных кадастровых систем, например, когда переплетаются земельный и фискальный виды кадастра. В таком случае массовый метод является, пожалуй, единственным способом решения проблемы.

Но в случае если массовым методом определить кадастровую стоимость все таки не представляется возможным, используется метод индивидуальной оценки [4] .

Вышеуказанный спектр проблем рассматривается в решениях Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее - Постановление)[11] .

Рассмотрим наиболее актуальные из них, применительно к теме кадастровой оценки.

Процесс оспаривания цены недвижимости в кадастре относится к делам из сферы публичных нарушений права, с 15.09.2015 их регулирует Кодекс административного судопроизводства. Обычно требования вытекают из необходимости изменить цену в кадастре после вскрытия прежних неправильных данных относящихся к самому оцениваемому объекту. Ошибка могла появиться при

анализе собственно кадастровых, а также технических параметров.

В данном правовом документе регламентируется также и путь решения проблем до обращения в судебную инстанцию. Именно таким и является обращение в комиссию с целью разрешения конфликта. Но и в этом случае необходимо документально аргументировать свои претензии.

Важнейшую роль играет то, что в процессе пересмотра кадастровой стоимости необходимо достичь единого трактования тех сведений, которые являются ошибочными. К ним может относиться и искажение информации, характеризующей недвижимость, в следствие чего была неверно сформулирована цена объекта.

Типичными ошибками могут быть неверное выявление параметров недвижимости (например, игнорирование факта аварийности), а также «неправильное указание сведений в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, либо неправильное определение оценщиком условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости» [7, с. 165].

В ходе судебного разбирательства насущной потребностью является аргументированное и доказанное обоснование претензий сторон. Но возможно и желательно заключения между ними мирового соглашения.

«Резолютивная часть решения суда по делу о пересмотре кадастровой стоимости, как следует из п. 25 Постановления, должна

содержать данные о величине установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью и подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости» [2].

Кадастровая стоимость представляет собой независимую оценку объекта недвижимости, которая проводится на территории каждого региона России.

На основании проведенного исследования можно указать на следующие проблемные моменты:

Не совсем корректная формулировка понятия «Недвижимость»

Нехватка кадров на рынке оценочной деятельности. Ужесточение требований к квалификационному экзамену. Нехватка пунктов по приему экзамена.

Очень часто наблюдается заинтересованность учреждения, осуществляющего государственную кадастровую оценку в результатах оценки.

Регулярные отказы заявителям об оспаривании результатов кадастровой стоимости недвижимого имущества.

Несовершенство процедуры массовой оценки недвижимого имущества.

Заведомо не достоверная оценка недвижимого имущества.

Пути решения вышеуказанных проблем может быть:

Более удачной формулировкой ст.130 ГК РФ была бы следующая: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество,

недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без проведения сложных инженерно-технических работ с помощью такелажного оборудования невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.».

Необходимо популяризировать направление оценочной деятельности. Увеличить количество курсов специальной подготовки по данной специальности, привлекать студентов российских ВУЗов к профессии оценщик. Увеличить количество пунктов по сдаче квалификационного экзамена. Понизить цену на сдачу экзамена.

Необходимо усилить надзор за учреждениями которые проводят

государственную кадастровую оценку.

Необходимо изменить сроки подачи заявления об оспаривании результатов кадастровой стоимости недвижимого имущества.

Оспаривать необходимо правильность расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости (объекта налогообложения), то есть либо исходные данные об объекте недвижимости, принятые в расчете кадастровой стоимости, либо ошибки в реализации методики определения кадастровой стоимости недвижимости (а не менять кадастровую стоимость на рыночную в реестре недвижимости, как делается это сейчас).

Необходимо ввести уголовную ответственность за заведомо ложные результаты оценки.

ЛИТЕРАТУРА

1. Борисов А.Н., Лагвилава Р.П. Комментарий к Кодексу административного судопроизводства Российской Федерации от 8 марта 2015 г. № 21-ФЗ (постатейный)// СПС Гарант: [Электронный ресурс] Режим доступа: 8.03.2020.
2. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (постатейный). - Специально для системы ГАРАНТ, 2016 г. // СПС Гарант: [Электронный ресурс] Режим доступа: 8.03.2020.
3. Быкодорова Л.В. Производство по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости: проблемы и противоречия//Общество и право. 2016. №2. С.308-312.
4. Григорьев В.В. Совершенствование механизма управления государственной кадастровой оценкой в Российской Федерации//Управленческие науки. 2016. №2 С. 83-90.
5. Киевич А.В. Новые санкции и последствия вывода спекулятивного капитала из России // Современные аспекты экономики № 1 (245) 2018 С.30-35
6. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 8 марта 2015 г. №21-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 28 декабря 2017 г.)//СЗ РФ. 2015. №10. ст.1391

7. Кустышева И.Н., Щелкунова Д.В., Дубровский А.В., Малыгина О.И. Новшества в законодательстве о государственной кадастровой оценке// Интерэкспо Гео-Сибирь. 2017. №2. С.161-167.
8. Никольский Е.В., Панищев А.Л. Свобода и зависимость в демократическом обществе: опыт осмысления темы через призму русской философии // Studia Humanitatis. 2015. № 2.
9. Определение СК по административным делам Верховного Суда РФ от 11 февраля 2015 г. № 2-АПГ14-5// Текст определения официально опубликован не был
10. Определение СК по административным делам Верховного Суда РФ от 17 декабря 2014 г. № 91-АПГ14-4// Текст определения официально опубликован не был
11. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»// Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2015. №9

REFERENCES

1. Borisov A.N., Lagvilava R.P. Kommentarij k Kodeksu administrativnogo sudoproizvodstva Rossijskoj Federacii ot 8 marta 2015 g. № 21-FZ (postatejnyj)// SPS Garant: [Elektronnyj resurs] Rezhim dostupa: 8.03.2020.
2. Borisov A.N. Kommentarij k Federal'nomu zakonu ot 3 iyulya 2016 g. № 237-FZ «O gosudarstvennoj kadastrovoj ocenke» (postatejnyj). - Special'no dlya sistemy GARANT, 2016 g. // SPS Garant: [Elektronnyj resurs] Rezhim dostupa: 8.03.2020.
3. Bykodorova L.V. Proizvodstvo po administrativnym delam ob osparivanii rezul'tatov opredeleniya kadastrovoj stoimosti: problemy i protivorechiya//Obshchestvo i pravo. 2016. №2. S.308-312.
4. Grigor'ev V.V. Sovershenstvovanie mekhanizma upravleniya gosudarstvennoj kadastrovoj ocenkoj v Rossijskoj Federacii//Upravlencheskie nauki. 2016. №2 S. 83-90.
5. Kievich A.V. Novye sankcii i posledstviya vyvoda spekuljativnogo kapitala iz Rossii // Sovremennye aspekty ekonomiki № 1 (245) 2018 S.30-35
6. Kodeks administrativnogo sudoproizvodstva Rossijskoj Federacii ot 8 marta 2015 g. №21-FZ (s izmeneniyami i dopolneniyami ot 28 dekabrya 2017 g.)//SZ RF. 2015. №10. st.1391
7. Kustysheva I.N., SHCHelkunova D.V., Dubrovskij A.V., Malygina O.I. Novshestva v zakonodatel'stve o gosudarstvennoj kadastrovoj ocenke// Interekspo Geo-Sibir'. 2017. №2. S.161-167.
8. Nikol'skij E.V., Panishchev A.L. Svoboda i zavisimost' v demokraticheskom obshchestve: opyt osmysleniya temy cherez prizmu russkoj filosofii // Studia Humanitatis. 2015. № 2.
9. Opredelenie SK po administrativnym delam Verhovnogo Suda RF ot 11 fevralya 2015 g. № 2-APG14-5// Tekst opredeleniya oficial'no opublikovan ne byl

10. Opredelenie SK po administrativnym delam Verhovnogo Suda RF ot 17 dekabrya 2014 g. № 91-APG14-4// Tekst opredeleniya oficial'no opublikovan ne byl
11. Postanovlenie Plenuma Verhovnogo Suda RF ot 30 iyunya 2015 g. №28 «O nekotoryh voprosah, vznikayushchih pri rassmotrenii sudami del ob osparivanii rezul'tatov opredeleniya kadastrovoj stoimosti ob"ektov nedvizhimosti»// Byulleten' Verhovnogo Suda Rossijskoj Federacii. 2015. №9