



## Проблемы судебных дел по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков и другой недвижимости

**Юлия Комиссарова,**  
адвокат,  
коллегия адвокатов «Комиссаров и партнеры»

Законодательство об оценочной деятельности позволяет оспаривать результаты кадастровой оценки объектов недвижимости в судебном порядке. В предмет доказывания по таким делам входят следующие обстоятельства:

- ✓ результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности заявителя;
- ✓ установлена недостоверность информации об объекте недвижимости, использованной при оценке или установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;
- ✓ получен отказ комиссии в изменении кадастровой стоимости.

В ходе мониторинга судебной практики по данной категории дел были выявлены следующие проблемы.

### 1. Проблема подведомственности

В правоприменительной практике существует неопределенность относительно компетентного судебного органа, уполномоченного рассматривать данную категорию споров. Позиция Верховного Суда РФ устойчива и была отчетливо сформулирована в 2014 г. (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации 1). Тогда была истолкована воля парламента, направленная на прямое исключение из текста Закона об оценочной деятельности (далее – Закон) словосочетания «арбитражный суд», что позволило суду прийти к выводу, что дела об оспаривании кадастровой оценки подведомственны судам общей юрисдикции вне зависимости от субъектного состава. Впоследствии данная позиция нашла свое дополнительное закрепление в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 г. № 28.

В то же время анализ судебно-арбитражной практики на уровне арбитражных судов округов показал, что во второй половине 2014 г. заявления об оспаривании кадастровой стоимости принимались к рассмотрению по существу (Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 18.01.2016 г. № Ф03-5566/2015 по делу № А73-10279/2014; Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.04.2015 г. № Ф04-17233/2015 по делу № А75-7815/2014; Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 13.10.2015 г. № Ф06-868/2015 по делу № А57-29025/2014; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 30.04.2015 г. № Ф09-1586/15 по делу № А07-15739/2014).

Однако в абсолютном большинстве судебных актов отсутствуют какие-либо обоснования судом своей компетенции.

Впоследствии стали появляться судебные решения на уровне арбитражных судов округов с обратным выводом. В них можно найти тезис о том, что данная категория споров не подведомственна арбитражным судам по мотивам, изложенным в приведенных правовых позициях Верховного Суда РФ (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 03.12.2015 г. № Ф09-7931/15 по делу № А50-3467/2015; Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 21.05.2015 г. № Ф09-3575/15 по делу № А50-19789/2014).

С одной стороны, подобная ситуационность правосудия видится гораздо большей проблемой, нежели просто присвоение системой арбитражных судов компетенции по рассмотрению дел об оспаривании кадастровой стоимости. При такой хаотичности в вопросе определения надлежащей подведомственности заявители могут стать

заложенниками судебного произвола. Прекращение производства по делу ввиду неподведомственности существенным образом увеличивает и без того долгие сроки судебной защиты права в РФ. С другой стороны, арбитражными судами выработана огромная практика по данной категории дел, что делает эффективным разбирательство именно в них.

К сожалению, из проанализированной судебной практики не представляется возможным найти то правовое обоснование, в соответствии с которым арбитражные суды вправе рассматривать дела об оспаривании кадастровой стоимости по существу.

Согласно действующим разъяснениям Верховного Суда РФ, заявитель вправе обратиться в суд с двумя видами требований: с требованием об установлении в отношении объекта рыночной стоимости или об изменении кадастровой стоимости из-за выявленных ошибок и с требованием об оспаривании самого решения комиссии. Примечательно, что в 2014 г. требования принимались и рассматривались арбитражными судами по правилам искового производства. Данный факт обусловлен, во-первых, теми требованиями, которые были заявлены истцами, во-вторых, положением закона (абз. 38 ст. 24.18 Закона), согласно которому при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости суд не проверяет по существу решение комиссии.

Что касается дел об обжаловании решений комиссии (абз. 38 ст. 24.18 Закона) как ненормативных актов государственных органов (гл. 24 АПК РФ), то наличествует правоприменительная судебная практика, допускающая обжалование решения или действия (бездействия) в арбитражных судах. Применяя названные законоположения, суды руководствовались тем, что решение комиссии по своей правовой природе является индивидуальным (ненормативным) правовым актом, которым нарушаются права заявителя в конкретном деле (см., например, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.03.2016 г. № Ф05-1469/2016 по делу № А40-38052/2015; Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 15.10.2015 г. № Ф06-676/2015 по делу № А55-18286/2014). Образовалась своего рода «лазейка», позволяющая «перенести» свой спор под

юрисдикцию арбитражного суда. Впрочем, актуальной практики арбитражных судов, где решения комиссии обжаловались как ненормативный правовой акт, не обнаружено, что позволяет сделать вывод, что, наконец, **сложилось единообразие в вопросе определения правильной подведомственности**. Существуют судебные акты, где арбитражные суды не признают данные споры себе подведомственными (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 02.10.2015 г. № Ф09-7630/15 по делу № А50-9161/2015; Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 12.11.2015 г. № Ф04-26834/2015 по делу № А70-7755/2015).

## 2. Проблема надлежащего экспертного заключения

По рассматриваемой категории споров также существует неопределенность относительно того, какое положительное экспертное заключение в качестве доказательства рыночной стоимости объекта должно быть представлено заявителем.

Существует позиция (Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 03.03.2015 г. № Ф02-668/2015 по делу № А10-2411/2014), согласно которой экспертное заключение должно быть составлено в форме экспертизы отчета оценщика. Такое понимание действующего законодательства связано с тем, что экспертиза отчета – это специально установленная процедура, направленная на проверку правильности отчета оценщика. В силу закона такая процедура должна сопровождаться специальными гарантиями ее проведения.

Например, отчет оценщика может проверяться одним или группой экспертов. Эти лица являются членами СРО, что, по мнению законодателя, делает их более компетентными в федеральных стандартах и правилах оценочной деятельности.

Но в судебно-арбитражной практике сложилась и иная тенденция по рассматриваемому вопросу. Она зиждется на содержании процессуальных кодексов, которые никаким образом не ограничивают круг судебных экспертов. Единственное требование к профессионализму эксперта состоит в том, чтобы он был носителем специальных знаний. Как показывает практика, арбитражные суды по ранее принятым к производству делам применяли позицию ВАС РФ,

сформированную в Информационном письме №92, где выдвигается тезис, что отрицательный отчет независимого оценщика является лишь одним из доказательств по делу и не имеют заранее установленной силы. В связи с этим данный отчет может опровергаться другими доказательствами по делу, в том числе проведением судебной экспертизы.

### 3. Проблема необходимости обращения в комиссию для индивидуальных предпринимателей

Кроме того, в ходе мониторинга правоприменения выявлено следующее: Верховный Суд РФ Определением от 23.12.2015 г. № 310-ЭС15-10846 по делу А14-9673/2014 поддержал свою же ранее высказанную правовую позицию, что физические лица, которые имеют дуализм правового статуса и являются также индивидуальными предпринимателями, не обязаны соблюдать установленный законом досудебный порядок обращения в комиссию. Такое разъяснение высшей судебной инстанции существенным образом **улучшило положение индивидуальных предпринимателей**, поскольку ранее судебная практика утверждала, что в силу требований гражданского законодательства по общему правилу к индивидуальным предпринимателям применяются правила о юридических лицах, если из закона прямо не вытекает иное. Если оценить данный подход Верховного Суда РФ, то его можно оправдать и как целесообразное политико-правовое решение, и с точки зрения теории гражданского и процессуального права.

Дело в том, что те нормы, на которые ссылались арбитражные суды, являются нормами материального гражданского права, которые, как известно, регулируют имущественные, а также связанные с ними личные неимущественные отношения. Обязанность обращаться в комиссию перед обращением в суд является нормой процессуального права, которое регламентирует порядок доступа к правосудию.

### 4. Проблема внесения результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости (ГКН)

Также в судебной практике возникали проблемы, когда кадастровая стои-

мость, определенная по суду, применялась для определения налоговой базы только со следующего налогового периода. Получалось, что ранее определенная кадастровая стоимость нарушала права налогоплательщиков, поскольку ст. 24.18 Закона не разрешала использовать рыночную стоимость объектов недвижимости, выявленную в судебном решении как кадастровую, с момента внесения в ГКН данных о ранее существовавшей кадастровой стоимости, которая была пересмотрена в суде, то есть являлась неправомерной. Как полагали налогоплательщики, такое содержание ст. 24.18 Закона, с учетом роли сведений ГКН для налоговых правоотношений, являет собой грубое нарушение их прав.

В связи с вышеизложенным вопрос о конституционности положений ст. 24.18 Закона был поставлен перед Конституционным Судом Российской Федерации. Определением Конституционного Суда РФ от 03.07.2014 г. № 1555-О жалоба налогоплательщика не была принята к рассмотрению, де-факто суд признал норму конституционной. Указывается, что установление кадастровой стоимости объекта недвижимости на основании его рыночной стоимости является легальной формой уточнения одного из наиболее важных экономических показателей такого объекта недвижимости. Судебное установление рыночной цены не нарушает презюмируемую истинность предшествующих данных оценки недвижимости, осуществленной в строгом процедурном порядке.

Однако такая позиция подверглась критике судьи Конституционного суда РФ К. В. Арановского. В своем особом мнении по данному определению он указывает, что **кадастровая стоимость устанавливается как налоговая база**. Стало быть, она влияет на объем налоговых (и иных) обязанностей, отражается на правах плательщиков налогов, например, по земельному налогу, в том числе на праве на экономически обоснованное и легальное установление кадастровой стоимости. Поскольку данное правомочие есть у частного лица, то была установлена и процедура разрешения спора, где лицо получает защиту.

Легальная допустимость опровергать кадастровую стоимость дает возможность лицу, во-первых, изменить кадастровую стоимость находящегося у него недвижи-

мого имущества, полученную методом массовой оценки, и приблизить ее к рыночной стоимости, выявленной путем индивидуальной оценки; во-вторых, это дает лицу шанс воспользоваться защитой своего субъективного права на квалифицированное и законное исчисление кадастровой стоимости своего недвижимого имущества по истинным исходным параметрам.

Вывод об установлении рыночной стоимости земельного участка, сделанный судебным правоприменителем, руководствуясь тем, что результаты определения кадастровой стоимости повлекли нарушение прав лица, предполагает восстановление нарушенных прав, если иск заявлен с этим требованием. Ввиду этого нарушенное право восстанавливается с момента, когда это право было нарушено (если это возможно по его правовой природе). Поэтому и рыночная стоимость недвижимого

имущества, полагаем, должна заменить собой прежнюю кадастровую стоимость с момента, когда та появилась в ГКН. Только тогда право налогоплательщика на экономически обоснованное исчисление налоговой базы будет гарантировано.

В итоге была принята законодателем вторая позиция, которая является более справедливой.

Если комиссия или суд изменяют результат кадастровой оценки, то она применяется с 1 января календарного года, в котором подавалось заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в ГКН кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Таковы основные проблемы, выявленные в судебной практике по делам об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков и другой недвижимости.



## Новые правила предоставления, обмена и перераспределения частных и публичных земель

**Михаил Прихожан,**  
юрист направления «Юридическая практика»,  
ГК SRG

Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 334 ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внес изменения в правила предоставления, обмена и перераспределения частных и публичных земель в части перераспределения полномочий органов власти в данной сфере.

Предпосылки к принятию указанного Федерального закона начали появляться уже давно.

Так, согласно Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ с 1 марта 2015 г. полномочия по вопросам предоставления, обмена и перераспределения частных и публичных земельных участков, государственная собственность на которые

не разграничена, были переданы из ведения муниципальных районов к органам местного самоуправления в части земель городского или сельского поселения, при условии наличия утвержденных правил землепользования и застройки.

Указанные изменения были обоснованы концепцией передачи большего числа полномочий органам местного самоуправления, в рамках которой вопросы местного значения в области градостроительной деятельности и в области земельных отношений, как взаимосвязанные, были закреплены именно за органами местного самоуправления поселений, а не за муниципальными районами.

**Данные изменения были продиктованы необходимостью развития рынка земель и**