

>>> транспорте зпт о специальной технике зпт которая используется нашими экстренными >>>

ТЕМА НОМЕРА

ОСПАРИВАЕМ РЕШЕНИЕ

и членов комиссий. Однако члены комиссии все чаще выходят за пределы предоставленных им прав. Незаконность данных действий комиссии подтверждается судебной практикой (решения Арбитражного суда Курской области от 07.05.2013 по делу № А35-10229/2012, Арбитражного суда Красноярского края от 30.12.2013 по делу № А33-14530/2012).

Оспаривание решений комиссии

Дела по оспариванию решений комиссий относятся к делам, возникающим из административных и иных публичных правоотношений, а именно к делам об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, наделенных федеральным законом отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностных лиц, которые рассматриваются с особенностями, предусмотренными главой 24 АПК РФ.

Способ защиты права, применяемый заявителем, должен соответствовать характеру и последствиям нарушения права и обеспечивать его восстановление. В силу ст. 12 ГК РФ к числу способов защиты гражданских прав, в частности, относится признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления, пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Пунктом 4 ст. 198 АПК РФ установлен сокращенный срок исковой давности для данной категории дел, который составляет три месяца. Таким образом, лицу, чьи права нарушены принятым комиссией решением, заявление о его оспаривании должно быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно о нарушении его прав и законных интересов. При этом арбитражный суд может восстановить пропущенный по уважительной причине срок.

В соответствии с п. 1 ст. 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконных решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности.

Согласно п. 6 Постановления пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 01.07.1996 № 6/8 основанием для признания ненормативных правовых актов, решений, действий (бездействия) государственного органа незаконным является одновременно как их несоответствие закону или иным правовым актам, так и нарушение этими ненормативными правовыми актами, решениями, действиями (бездействием) прав и законных интересов лица, обратившегося в арбитражный суд с соответствующим требованием.

Определение даты

Часто при рассмотрении споров об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной арбитражный суд отказывается признавать отчет оценщика надлежащим доказательством, подтверждающим соответствующую рыночную стоимость объекта недвижимости ввиду неверной даты, по состоянию на которую составлен данный отчет, что соответственно влечет за собой отказ в удовлетворении исковых требований.

В связи с этим одними из наиболее проблемных и спорных вопросов по делам об оспаривании кадастровой стоимости остаются следующие вопросы:

1 Какую дату следует рассматривать как дату установления кадастровой стоимости объекта недвижимости и, следовательно, по состоянию на какую дату должна устанавливаться рыночная стоимость объекта?

2 По состоянию на какую дату следует определять рыночную стоимость объектов недвижимости, сведения о которых не были внесены в кадастр на момент формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в частности вновь образуемых земельных участков?

Статья 24.19 Закона № 135-ФЗ прямо определяет, что в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена

на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Однако в данном случае возникает вопрос: какую дату следует принимать за дату установления кадастровой стоимости? В Законе № 135-ФЗ она не определена.

В соответствии с п. 8 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиям к проведению оценки (ФСО № 1)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта.

В пункте 8 Федерального стандарта оценки «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508, указывается, что кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка состоит из совокупности действий, которые имеют определенные временные рамки их осуществления. Статья 24.11 Закона № 135-ФЗ называет в качестве таковых такие действия, как:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Практика арбитражных судов свидетельствует, что суды под датой установления кадастровой стоимости объекта недвижимости понимают разные даты совершения различных действий разными организациями. Еще более спорным остается вопрос, на какую дату следует определять рыночную стоимость объектов недвижимости, сведения о которых не были внесены в кадастр на момент формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Ключевое Постановление

Ключом к разрешению данной проблемы стало Постановление Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 10761/11 по делу № А11-5098/2010, в котором были сделаны следующие выводы:

Вопрос 1: Какую дату следует рассматривать как дату установления кадастровой стоимости объекта недвижимости и, следовательно, по состоянию на какую дату должна устанавливаться рыночная стоимость объекта?

Ответ: «Принимая во внимание в совокупности положения главы III.1 Закона об оценочной деятельности, подзаконные акты, регулирующие порядок проведения кадастровой оценки, учитывая необходимость обеспечения соотносимости рыночной и кадастровой стоимостей и использования при определении рыночной стоимости показателей и данных (ценообразующих факторов) в отношении объекта, существовавших на тот же момент, на который они были использованы оценщиком, определившим кадастровую стоимость, истец, заявляющий требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие с рыночной стоимостью, должен доказать рыночную стоимость на ту же дату, которая использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку, в качестве даты оценки (дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости) и указана в вводной части отчета об определении кадастровой стоимости (Приказ Минэкономразвития России от 29.07.2011 № 382).

В случае отсутствия такой даты в отчете оценщика она может быть установлена исходя из сведений, содержащихся в акте органа исполнительной власти субъекта, которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки».

Вопрос 2: По состоянию на какую дату следует определять рыночную стоимость объектов недвижимости, сведения о которых не были внесены в кадастр на момент формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в частности вновь образуемых земельных участков?

Ответ: Датой, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость вновь образованного земельного участка, следует считать дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость преобразуемого участка в силу следующего:

«Согласно действующим нормативным актам кадастровая стоимость вновь образованного земельного участка определяется самостоятельно кадастровым органом при постановке вновь образуемого земельного участка на кадастровый учет на основании имеющихся результатов проведенной государственной кадастровой оценки, утвержденных до образования такого участка.

В настоящее время определение кадастровой стоимости образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222 (далее – методические указания).

Методические указания применяются и для определения кадастровой стоимости земельных участков в случае образования нового земельного участка путем раздела.

Так, подпункт 2.1.17 методических указаний определяет, что в случае образования новых земельных участков путем разделения существующего земельного участка (преобразуемого земельного участка) кадастровая стоимость образуемых земельных участков определяется путем умножения площади указанных земельных участков на удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка.

Поскольку при определении кадастровой стоимости вновь образуемого земельного участка применяется удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка, который был рассчитан в соответствии с теми данными, которые использовались при проведении государственной кадастровой оценки земель до существования нового участка, датой, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость нового участка, следует считать дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость преобразуемого участка».

В тексте Постановления Президиума ВАС РФ № 10761/11 отсутствует указание на возможность пересмотра вступивших в законную силу судебных актов арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятых на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем Постановлении толкованием. Более того, поскольку дело № А11-5098/2010, по которому принято приведенное Постановление, этим Постановлением отпавлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции, важно отметить, что в связи с неявкой сторон в первую инстанцию дело оставлено без рассмотрения, а это означает, что решения по данному делу так и не будет.

Однако Постановление Президиума ВАС РФ № 10761/11 содержит прямую ссылку на то, что сформулированная по делу правовая позиция подлежит применению судами в делах, по которым к моменту опубликования настоящего Постановления не вынесено решение судом первой инстанции. Поэтому считаем, что выводы ВАС по данным спорным вопросам должны учитываться судами при рассмотрении споров о кадастровой оценке.

Проанализировав действующее законодательство и судебную практику по оспариванию результатов кадастровой оценки земель, можно сделать вывод, что механизм работает и поставлен на поток. Хотя пока нельзя сказать, что все проблемы решены и на все вопросы есть однозначный ответ. При этом тенденция, которая была вначале, когда заявителями почти в 100% случаев отказывали в изменении кадастровой стоимости земель, изменилась и перевес все больше и больше на стороне заявителей. ➤

ПОЗИЦИЯ СУДОВ ОДНОЗНАЧНА

Обязательного досудебного порядка урегулирования споров, связанных с кадастровой стоимостью земельных участков, нет, что в подавляющем большинстве случаев приводит желающих изменить кадастровую стоимость сразу в суд. Общее количество дел об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков, рассматриваемых в арбитражных судах, исчисляется тысячами, и большинство из них стереотипны. Проанализируем судебную практику по такого рода делам.

Механизм оспаривания

Оспаривание кадастровой стоимости земельных участков довольно часто встречается в практике арбитражных судов. Это обусловлено, во-первых, привязкой в соответствии со ст. 391 НК РФ налоговой базы земельного налога к кадастровой стоимости, во-вторых, значительными ошибками при определении кадастровой стоимости методом массовой оценки.

В силу п. 3 ст. 66 ЗК РФ кадастровая стоимость должна соответствовать рыночной стоимости, что делает возможным оспаривание налогоплательщиками кадастровой стоимости в случае, если кадастровая стоимость не соответствует рыночной.

Большинство процессов по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков происходит однотипно: заявитель представляет актуальный отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, и суд изменяет кадастровую стоимость, приводя ее в соответствие с рыночной. Представители государственных органов редко проявляют активность в таких процессах, а зачастую и вовсе не участвуют в деле. При этом разницы между кадастровой оценкой и оценкой рыночной стоимости, проведенной оценщиком, бывает весьма существенной. Например, в рамках дела № А13-12211/12 Арбитражный суд Вологодской области уменьшил кадастровую стоимость земельного участка с более чем 20 млн до 624 тыс. руб. Кадастровая оценка оказалась в 30 раз больше, чем установленная судом рыночная стоимость земельного участка.

Тем не менее случай со столь значительной разницей является, скорее, исключением. В основном рыночная стоимость земельных участков оказывается в два-четыре раза ниже, чем определенная массовой оценкой кадастровая стоимость. Причем такое соотношение наблюдается повсеместно (дело № А05-15125/2013 Арбитражного суда Архангельской области, дело № 13-10317/13 Арбитражного суда Вологодской области, дело № А57-7590/13 Арбитражного суда Саратовской области, дело № А60-30537/13 Арбитражного суда Свердловской области, дело № А32-8383/13 Арбитражного суда Краснодарского края и др.).

Практически все дела, в которых заявитель оспаривает кадастровую стоимость земельных участков, развиваются по указанной схеме и заканчиваются (при условии, что заявитель в обоснование своих требований представил отчет об оценке, соответствующий законодательству) изменением кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с представленным отчетом оценщика.

Тем не менее отказы в удовлетворении подобных требований не являются редкостью.

Почему суды отказывают?

Наиболее типичная ситуация, когда это происходит в связи с тем, что в представленном заявителем отчете об оценке стоимость земельного участка определена не на дату, на которую произведена кадастровая оценка.

В таком случае решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении заявленных требований является нормативно обоснованным, и суды вышестоящих инстанций оставляют его в силе.

Встречаются и исключения: в рамках дела № А51-7621/12 Арбитражный суд Приморского края отказал в удовлетворении заявленных требований об изменении кадастровой стоимости земельного участка, указав на то, что оценка рыночной стоимости произведена не на дату кадастровой оценки (разница составляла один год). Пятый арбитражный апелляционный суд, отменяя решение, указал, что существенная разница между рыночной и кадастровой стоимостью даже с учетом временной разницы обязывала суд первой инстанции установить рыночную стоимость на актуальную дату, а, следовательно, суд не установил существенные для дела обстоятельства. ФАС ДО согласился с судом апелляционной инстанции.

Правомерность такой позиции как минимум вызывает сомнения. Практика ВАС РФ (постановления Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11, от 25.06.2013 № 10761/11) подтверждает, что к оспариванию кадастровой стоимости применяется общее правило распределения бремени доказывания, установленное ст. 65 АПК РФ: каждая сторона должна доказывать обстоятельства, на которые ссылается, в то время как суды по делу № А51-7621/12 заняли позицию заявителя, не представившего доказа-

тельств несоответствия кадастровой стоимости рыночной.

В некоторых случаях суды отказывают в удовлетворении требований об изменении кадастровой стоимости в связи с тем, что представленный отчет об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Так, в рамках дела № А12-18919/13 Арбитражного суда Волгоградской области заявитель представил в обоснование своих требований отчет об оценке, и суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования. Однако суд апелляционной инстанции более подробно изучил представленный отчет и обнаружил, например, что для сравнения использовались не реальные сделки с земельными участками, а лишь объявления в различных источниках, в которых отсутствовала даже минимально необходимая информация об объектах. Такой отчет суд апелляционной инстанции признал не соответствующим Закону № 135-ФЗ и отказал в удовлетворении требований об изменении кадастровой стоимости участка.

Встречаются судебные дела, в рамках которых заявитель оспаривает кадастровую стоимость, потерявшую свою актуальность в связи с утверждением новых результатов кадастровой оценки, что автоматически приводит к отказу в удовлетворении заявленных требований. Например, именно такую ошибку допустил заявитель в рамках дела № А63-4731/13 Арбитражного суда Ставропольского края.

В целом вышеописанные ситуации (особенно неотнсимости отчета об оценке рыночной стоимости как доказательства по делу и недоуверности такого отчета) вбирают в себя подавляющее большинство случаев отказа в удовлетворении заявленных требований.

Шансы на успех

Судебная практика арбитражных судов по оспариванию кадастровой стоимости во всех регионах РФ однородна, что позволяет уверенно говорить о выработанной однозначной позиции судов по указанным спорам. С уверенностью можно говорить, что, если заявитель представит достоверный и релевантный отчет об оценке рыночной стоимости, суды удовлетворят его требования.

К сожалению, нельзя сказать, что аналогичный единообразный подход выработан в судах общей юрисдикции.

В статье 24.19 Закона № 135-ФЗ указано: «Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости». Из-за такой формулировки (из которой Федеральным законом от 04.06.2014 № 143-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с изменением подведомственности некоторых категорий дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами» теперь исключено слово «арбитражном») суды общей юрисдикции зачастую прекращали производство по таким делам в связи с неподведомственностью (Определение Приморского краевого суда от 04.03.2014 по делу № 33-1750). Однако даже такая формулировка не исключает возможности, что суд общей юрисдикции рассмотрит дело об оспаривании кадастровой стоимости.

Схема рассмотрения дела при этом с высокой степенью вероятности будет такая же, как и в арбитражных судах: истец доказывает рыночную стоимость – суд приводит кадастровую стоимость в соответствие с рыночной.

Однако встречаются и, пожалуй, уникальные случаи отступления от этой схемы. Например, Верховный суд Республики Башкортостан в Апелляционном определении по делу № 33-5400/2014 отменил решение суда первой инстанции, которое последний принял, основываясь на достоверном и относимом отчете об оценке, в связи с тем что заявителем не был соблюден претензионный порядок. Суд процитировал вышеуказанную норму ст. 24.19 Закона № 135-ФЗ и пришел к выводу, что существует обязательный досудебный порядок оспаривания кадастровой стоимости.

Александр Баженов,
юрист, юридическая фирма
«Некторов, Савельев и Партнеры»,
г. Москва