

**Статья «Судебное оспаривание решений**

**Комиссии по рассмотрению споров о результатах**

**определения кадастровой стоимости»**

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости создается уполномоченным органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке в лице Управления Росреестра Волгоградской области, является постоянно действующим коллегиальным органом.

Деятельность Комиссии регламентируется положениями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), Приказа Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 «Об утверждении порядка создания и работы Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22.02.2011 № 69» (далее – Порядок создания и работы Комиссии).

**Законом об оценочной деятельности предусмотрена возможность оспаривания правообладателями или иными заинтересованными лицами результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.**Основанием для подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости являются недостоверность сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Следует учитывать, что при пересмотре кадастровой стоимости в связи с недостоверными сведениями об объекте недвижимости по требованию заявителя может быть установлена рыночная стоимость такого объекта.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими и юридическими лицами, если такие результаты затрагивают права и обязанности этих лиц, органами госвласти, местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде или в Комиссии.

При этом, при оспаривании кадастровой стоимости юридическими лицами о соблюдении досудебного порядка свидетельствует решение Комиссии об отказе в удовлетворении заявления о пересмотре кадастровой стоимости либо документы, подтверждающие факт обращения в Комиссию и нерассмотрения ею заявления в установленный законом срок. Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в Комиссию не является обязательным.

В последнее время существенно увеличилось количество споров, связанных с кадастровой оценкой объектов недвижимости, в том числе, и в Комиссии. Рассматривая данную категорию споров, Комиссия довольно часто отказывает заинтересованным лицам в пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Судебная практика показывает, что заинтересованные лица зачастую обращаются в судебные органы с требованиями об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной и одновременно с требованиями о признании незаконными решений Комиссии.

Данные требования носят взаимоисключающий характер, поскольку требование об обжаловании решений Комиссии не может быть рассмотрено совместно с требованием об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости *(п. 5 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»).*

**Вместе с тем, законодательством предусмотрена возможность оспаривания ор**ганами местного самоуправления решений или действий (бездействий) Комиссии в отношении объектов недвижимости, находящихся в собственности иных лиц, расположенных на территории субъекта РФ или муниципального образования.

При установлении круга лиц, имеющих право участвовать в рассмотрении вопроса об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости, законодательно учтены, в том числе интересы органов местного самоуправления, поскольку кадастровая стоимость представляет собой не объективно существующую безусловную величину, установленную в качестве действительной цены, а их предполагаемую (условную) стоимость, установленную в ходе корректного исполнения законных процедур государственной кадастровой оценки *(Постановление Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 №15-П).*

Конституционным Судом РФ было отмечено, что в случае снижения кадастровой стоимости земельного участка на основании установления его рыночной стоимости у муниципального образования, на территории которого он расположен, может иметься реальный законный интерес, предполагающий возможность органов местного самоуправления самостоятельно оспаривать соответствующее решение Комиссии, принятое по инициативе собственника этого земельного участка, поскольку могут быть затронуты права и законные интересы муниципального образования, в том числе связанные с поступлениями налоговых доходов в местный бюджет.

По делам об оспаривании решений, действий (бездействия) Комиссии заинтересованными лицами (административными ответчиками) являются Комиссия и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, при котором она создана.

По итогам работы за 9 месяцев 2018 года судебными органами вынесено 54 решения в пользу Комиссии и Управления при рассмотрении административных исков органов местного самоуправления по вопросам:

- об оспаривании решений Комиссии, принятых в отношении кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной, установленной в отчетах об оценке;

- об оспаривании решений Комиссии, принятых по результатам рассмотрения заявлений о пересмотре кадастровой стоимости земельных участков в связи с недостоверностью сведений о виде разрешенного использования земельных участков.

В 8 случаях (что составляет 5% от общего количества обжалуемых решений Комиссии), оспариваемые судебные акты вынесены не в пользу Комиссии и Управления.

В ходе рассмотрения судебных дел по оспариванию решений Комиссии, принятых в отношении кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной, судебными органами назначается судебная экспертиза на предмет соответствия отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков требованиям Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки. Перед экспертом ставится вопрос об установлении рыночной стоимости, а также о том, допущено ли оценщиком нарушение требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки, и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости, в том числе правильно ли определены факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, допускались ли ошибки при выполнении математических действий, является ли информация, использованная оценщиком, достоверной, достаточной, проверяемой. Результаты проведенной судебной экспертизы служат основанием для вынесения решений судов.

Так, по административным искам Администрации Волгограда об оспаривании решений Комиссии, принятых в отношении кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной, судом назначена экспертиза на соответствие отчетов об оценке рыночной стоимости, представленных в Комиссию, требованиям действующего законодательства. Проведенная судебная экспертиза показала соответствие отчетов об оценке нормам законодательства в сфере оценочной деятельности, решениями Волгоградского областного суда Администрации Волгограда отказано в удовлетворении заявленных требований *(например, судебные дела: № 3а-339/2018, 3а-252/2018, 3а-261/2018, 3а-262/2018, 3а-264/2018, 3а-287/2018, 3а-720/2017).*

Анализируя судебную практику по данному виду споров можно сделать вывод о достаточно высоком проценте (85,7%) решений судов, вступивших в законную силу, которыми решения Комиссии признаны законными и обоснованными.

Вместе с тем, судебная практика свидетельствует, что в случаях выявления судебным экспертом нарушений требований Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки, в том числе по несущественным и формальным основаниям, не влекущим изменение рыночной стоимости объекта оценки, суды, тем не менее, приходят к выводу о несоответствии отчетов, представленных в Комиссию, требованиям действующего законодательства и незаконности принятых Комиссией решений.

Следует отметить, что Порядком создания и работы Комиссии предоставленные соответствующие ей полномочия имеют крайне усеченный характер. Кроме того, в нормативном акте, регулирующем деятельность Комиссии, отсутствуют конкретные юридические предписания в отношении рассматриваемых Комиссией фактических обстоятельств по указанной категории споров.

Учитывая, что в последнее время существенно увеличилось количество споров по обжалованию решений Комиссии, а растущая правоприменительная практика выявляет новые пробелы правового регулирования в рассматриваемой сфере, доказывая тем самым настоятельную необходимость в его совершенствовании.

**Главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Волгоградской области Ольга Мирошниченко**

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Контактное лицо: помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02

[pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)