

Оспаривание кадастровой стоимости возможно

Как известно, в некоторых случаях размер арендной платы по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, рассчитывается исходя из его кадастровой стоимости. Однако она не всегда соответствует действительной стоимости объекта недвижимости.

До 2015 года Арендаторы активно оспаривали кадастровую стоимость земельных участков в судебном порядке, после 2015 года их число резко сократилось. Это связано, прежде всего, с изменением процедуры оспаривания, а также ужесточением требований для снижения кадастровой стоимости. Несмотря на все это, оспорить кадастровую стоимость на объект недвижимости по-прежнему возможно.

Необходимо отметить, что налог на земельный участок и объекты капитального строительства также рассчитываются исходя из кадастровой стоимости объектов. Во Владивостоке постепенно вводится расчет налоговой ставки на объект капитального строительства исходя из кадастровой стоимости. Обращаю внимание, что кадастровую стоимость объекта капитального строительства возможно снизить в таком же порядке как и на земельный участок.

Можно выделить следующие виды оспаривания кадастровой стоимости:

1. Приведение кадастровой стоимости в соответствие с надлежащими удельными показателями кадастровой стоимости, оспорить отнесение земельного участка к неверной группе разрешенного использования;
2. Заявление об установлении новой кадастровой стоимости на основании отчета о рыночной стоимости;
3. Оспаривание нормативного акта субъекта РФ, которым были утверждены результаты кадастровой оценки.

Если арендатор, собственник или иное заинтересованное лицо не согласны с кадастровой оценкой недвижимости (земельного участка, строения, здания, сооружения), они могут обратиться:

- в суд;
- в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия).

Для юридических лиц установлен обязательный досудебный порядок, поэтому прежде чем обратиться в суд, необходимо будет подать заявление в Комиссию. И лишь после отказа Комиссии следует идти в суд. Для физических лиц подобный порядок не установлен, физическое лицо может сразу обратиться в суд.

Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26.10.2012 N П/486 в Приморском крае создана указанная Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Порядок обращения в комиссию устанавливает глава III.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ).

Если комиссией принято отрицательное решение, следующим шагом будет обращение в суд.

С 6 августа 2014 года из компетенции арбитражных судов исключены дела об оспаривании кадастровой стоимости.

Такие дела, теперь независимо от субъектного состава заявителей, рассматривают суды общей юрисдикции: республиканские, краевые, областные, суды городов федерального значения и др. (см. ответ Судебной коллегии по экономическим спорам на вопрос № 1 раздела VI «Разъяснения по вопросам, возникающим в судебной практике» Обзора судебной практики Верховного суда РФ 1 (2014), утвержденного Президиумом Верховного суда РФ 24 декабря 2014 года; далее – Обзор судебной практики).

Как указал Верховный суд РФ в Обзоре судебной практики, норма, содержащаяся в пункте 8 части 1 статьи 26 Гражданского процессуального кодекса РФ и устанавливающая подсудность дел по спорам об определении результатов кадастровой стоимости, введена в действие с 6 августа 2014 г. (с даты вступления в силу Закона № 143-ФЗ). И поэтому именно с этой даты дела об оспаривании кадастровой стоимости исключены из сферы ведения арбитражных судов.

Судебная практика показывает, что рыночная стоимость земельного участка действует как новая кадастровая стоимость с момента вступления решения суда в законную силу.

В постановлении от 28 июня 2011 г. № 913/11 Президиум ВАС РФ указал: суды не учли, что «установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обязания органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта».

Проанализировав судебную практику 2015 года по оспариванию кадастровой стоимости, можно сделать вывод, что суды удовлетворяют требования заявителей, в случае если соблюдены следующие условия:

1. Отчет об оценке соответствует действующему законодательству;
2. Отчет об оценке прошел экспертизу;
3. Отчет подготовлен с учетом объектов недвижимости, расположенных на земельном участке;
4. С иском обратилось уполномоченное лицо. Необходимо отметить, что исходя из судебной практики, лицо с которым заключен договор аренды сроком менее 5 лет, не уполномочено обращаться в суд с иском об оспаривании кадастровой стоимости;
5. Соблюдена подведомственность. В случае, если заявитель обратился в Арбитражный суд, как это было дозволено ранее, судом будет отказано. С 06.08.2014 года данные споры рассматривают суды общей юрисдикции. Однако, если заявление было подано в Арбитражный суд до 06.08.2014 года, то оспаривать его также следует в Арбитражном суде апелляционной инстанции. В противном случае это повод для отказа;
6. Соблюден досудебный порядок.

Следует отметить, что встречаются случаи, когда при оценке земельного участка кадастровая стоимость не существенно отличается, в связи с тем, что на земельном участке расположены объекты капитального строительства. Конечно, это не является поводом для отказа в удовлетворении требований, но и практически не повлияет на арендную плату.