

## Оспаривание кадастровой стоимости в судебном порядке

Под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости понимается предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая оспаривание решений и действий (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - Комиссия).

Результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости могут быть оспорены административным истцом в судебном порядке посредством предъявления следующих требований:

об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости; об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки (далее - заявления о пересмотре кадастровой стоимости);

об оспаривании решения или действия (бездействия) Комиссии.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости на основании пункта 15 статьи 20 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ) подается в Верховный суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения, суд автономной области, суд автономного округа по месту нахождения заказчика работ либо государственного органа, определившего кадастровую стоимость в порядке статьи 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности).

При этом данные дела разрешаются в сроки, установленные статьей 141 КАС РФ в соответствии с правилами главы 25 КАС РФ.

В силу абзаца тридцать шестого статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности решения Комиссии также могут быть оспорены в суде.

С учетом того, что целью обращения в Комиссию является пересмотр кадастровой стоимости, решение, действие (бездействие) Комиссии могут быть оспорены с соблюдением правил подсудности, установленных пунктом 15 статьи 20 КАС РФ, в порядке и сроки, предусмотренные главой 22 КАС РФ.

В целях соблюдения правил подсудности и подведомственности дел требования об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости не подлежат совместному рассмотрению с иными требованиями, например, о пересмотре налоговых обязательств, арендных платежей (пункт 15 статьи 20 КАС РФ).

В зависимости от субъектного состава участников спорных правоотношений судья отказывает в принятии заявления в части требований, не подлежащих совместному рассмотрению, на основании пункта 1 части 1 статьи 128 КАС РФ либо возвращает его в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 129 КАС РФ.

С административным иском о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если

результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности (абзацы первый и второй статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности).

В отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, органы государственной власти, органы местного самоуправления, действующие от имени соответствующего публично-правового образования, вправе обратиться в суд по месту нахождения такого объекта недвижимости с административным иском о пересмотре его кадастровой стоимости.

Бывший собственник объекта недвижимости вправе обратиться с заявлением о пересмотре его кадастровой стоимости, если результатами кадастровой оценки затрагиваются права и обязанности такого лица как налогоплательщика, в налоговом периоде, в котором подано заявление.

Участник долевой собственности самостоятельно участвует в налоговых правоотношениях и может реализовать свое право на пересмотр кадастровой стоимости независимо от согласия других собственников (п. 1 статьи 45, п. 2 ст. 392, п. 3 ст. 408 Налогового кодекса Российской Федерации, статья 24.18 Закона об оценочной деятельности).

Арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться с названным заявлением в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Если арендная плата за пользование имуществом, находящимся в собственности граждан и (или) юридических лиц, рассчитывается исходя из его кадастровой стоимости, арендатор вправе оспорить указанную стоимость, когда согласие собственника на такой пересмотр выражено в договоре либо в иной письменной форме.

Лицо, имеющее исключительное право выкупа или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе оспорить его кадастровую стоимость, если выкупная цена или арендная плата такого участка исчисляется исходя из его кадастровой стоимости (статья 39.20 ЗК РФ, пункты 1 и 2 статьи 2, пункты 2, 2.2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Ведущий специалист – эксперт  
отдела по контролю (надзору)  
в сфере саморегулируемых  
организаций и правового обеспечения

Р.Э. Борзенков