

Оспаривание кадастровой стоимости земельных участков по новым правилам: принципиальные изменения или простая формальность?

Угрюмова Юлия Викторовна

Студент (бакалавр)

Воронежский государственный университет, Воронеж, Россия

E-mail: Yulia199546@mail.ru

Тема оспаривания кадастровой стоимости земельных участков остается актуальной и одной из самых обсуждаемых на протяжении многих лет.

Столь высокий интерес связан с тем, что кадастровая стоимость земельного участка, являясь главной его экономической характеристикой, напрямую определяет размер налоговой базы для исчисления земельного налога, а также в ряде случаев влияет на сумму арендной платы и выкупной стоимости такого земельного участка, размер административного штрафа за некоторые виды земельных правонарушений по КоАП РФ. Успешное оспаривание кадастровой стоимости земельного участка позволяет значительно уменьшить вышеназванные суммы и оптимизировать экономические затраты.

15 сентября 2015 года вступил в силу Кодекс административного судопроизводства РФ [1], 25 глава которого содержит правила оспаривания кадастровой стоимости земельного участка. В связи с этим определен интерес представляет анализ произошедших изменений, решение вопроса о целесообразности их внесения, а также прогнозирование их последствий.

Одна из новелл КАС РФ, которую невозможно не отметить, - терминологическое изменение, произошедшее в названии сторон — отныне это административный истец (вместо заявителя) и административный ответчик. Однако, на наш взгляд, эти изменения носят формальный характер и скорее призваны подчеркнуть отличие административного процесса от других, нежели влияют на порядок оспаривания кадастровой стоимости. Ключевое значение в определении состава спорящих сторон имеет Постановление Пленума Верховного суда от 30.06.2015 N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" [2], в котором Суд поставил точку в спорном вопросе о том, **кто может обращаться с требованиями об оспаривании** кадастровой стоимости. Одним из несомненных плюсов является закрепление арендаторов как одной из таких категорий лиц. Ранее не было четкой и единообразной позиции по этому поводу, и суды не всегда признавали за арендаторами право на обжалование [3]. Кроме того, Судом определены надлежащие ответчики по данной категории дел, что должно будет положительно влиять на правоприменительную практику.

Следующее изменение, которое казалось бы только по формальному признаку отличает старый порядок рассмотрения дел от нового, - это указание на дополнительный перечень документов, которые необходимо прикладывать к заявлению об оспаривании результатов кадастровой стоимости. Данное нововведение, по нашему мнению, хотя и не содержит принципиально нового перечня (схожий содержится в ст. 24.18 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» [4]), но, выполняя информационную функцию, призвано не допустить затягивание процесса по причине непредоставления необходимых документов. Однако не все юристы положительно оценили это новшество — по мнению ряда из них, закрепляя необходимость предоставления документов, подтверждающих достоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений (п.3. ст. 246 КАС РФ), КАС РФ тем самым обязывает

административного истца указать, какие нарушения были допущены, что значительно осложняет процесс изменения кадастровой стоимости.

Еще одним положением, требующим анализа, является норма о сроках. Существенных изменений в этой части законодатель не предусмотрел, хотя произошла некая дифференциация: сроки рассмотрения ставятся в зависимость от категории дела — для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости - 2 месяца по общему правилу, а для оспаривания решений комиссии по рассмотрению споров — 1 месяц. Кроме того, теперь пропуск срока, установленного для подачи административного искового заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, не является основанием для отказа в принятии заявления. Если по истечении установленного законом периода в государственный кадастр недвижимости не внесены очередные результаты определения кадастровой стоимости, срок для обращения в суд с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости может быть восстановлен.

Таким образом, анализ положений КАС РФ позволяет сделать следующий вывод: хотя новый порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости и не предусматривает принципиально иных правил, в целом произошла унификация ранее существовавших норм, были скорректированы прежние недостатки. Хочется верить, что эти изменения положительным образом повлияют на правоприменительную практику, будут способствовать ее единству и единообразию.

Источники и литература

- 1) Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08 марта 2015 № 21-ФЗ : (с изм. и доп.) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> – 09.03.2015.
- 2) О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости : Постановление Пленума Верховного Суда Рос. Федерации от 30 июня 2015 № 28 // Рос. газета. - 2015. - № 150.
- 3) Например: Постановление ФАС МО от 3 июля 2014 г. по делу № А40-59687/2013
- 4) Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федер. закон от 29 июля 1998 N 135-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 1998. - N 31. - ст. 3813.