

**Практика оспаривания результатов
определения кадастровой стоимости в
комиссиях Росреестра и судах**

Новосибирск, 2015

Понятие кадастровой СТОИМОСТИ

Кадастровая стоимость - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности (ст. 3 135-ФЗ).

Кадастровая стоимость - установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности (п. 4 ФСО № 4).

Кадастровая стоимость объекта недвижимости есть стоимость, определенная для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной и иной информации, связанной с экономическими характеристиками его использования, независимо от видов прав на данный объект (проект Методических указаний о ГКО)

Сфера применения КС

- Налоговая база по земельному налогу
- Налоговая база по налогу на имущество организаций
- Налоговая база по налогу на имущество физических лиц
- Арендная плата по земельным участкам в публичной собственности
- Выкупная цена за земельные участки
- Административный штраф за неиспользования с/х участка для с/х деятельности

Способы установления кадастровой стоимости

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (п. 2 ст. 66 ЗК РФ).

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости (п. 3 ст. 66 ЗК РФ).

*Определения Конституционного суда РФ от 01.03.2011г.
№№ 274-О-О – 281-О-О*

Государственная кадастровая оценка



Государственная кадастровая оценка



Экспертиза

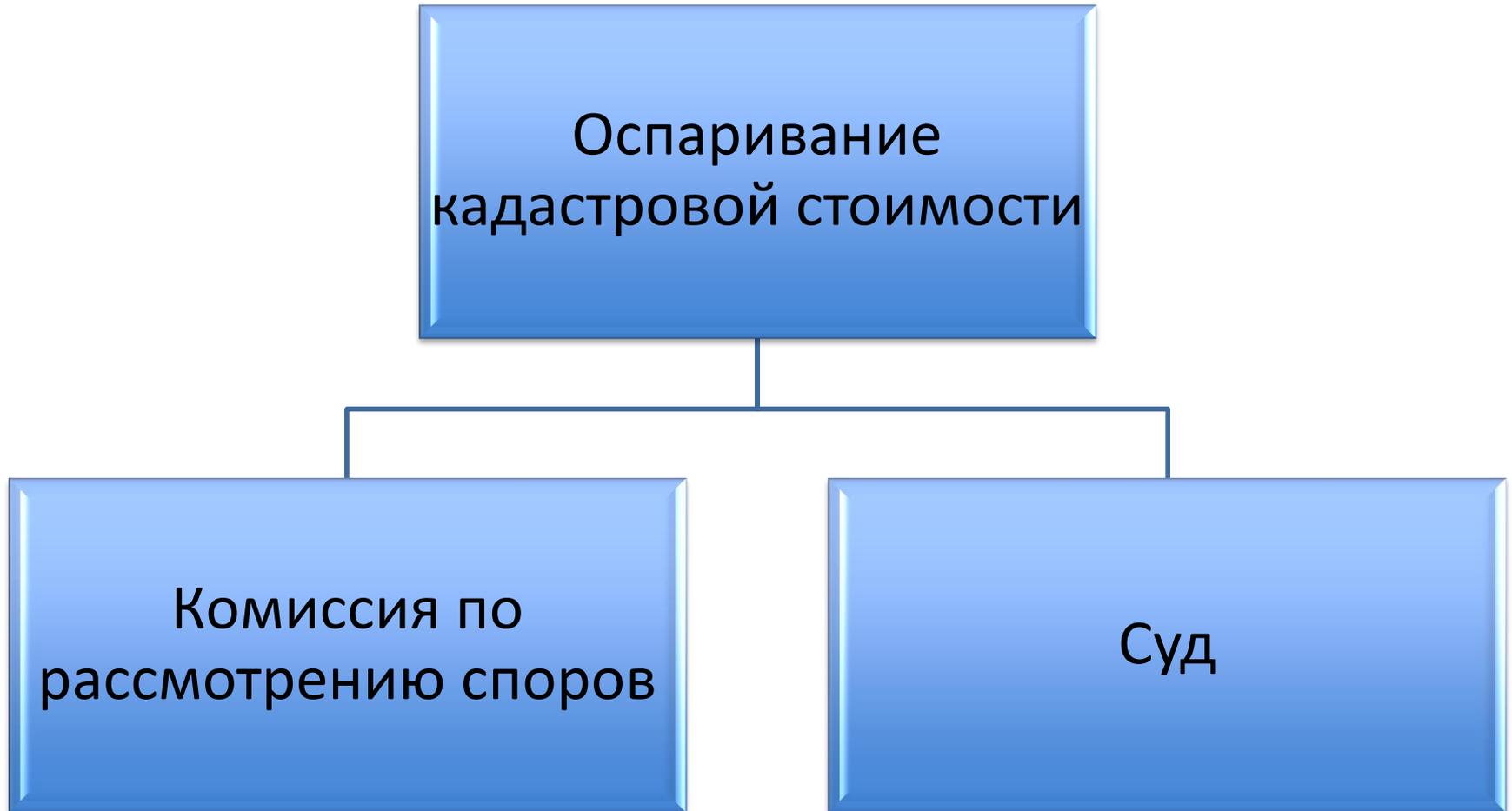
Экспертиза отчета - действия эксперта или экспертов СРОО в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной СРО, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

- **соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности**, в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;
- **подтверждение стоимости объекта оценки**, определенной оценщиком в отчете.

Проект изм. №648549-6 в 135-ФЗ

1. Один вид экспертизы
2. Максимальная стоимость экспертизы для отдельных случаев
3. Обязательное размещение информация об экспертизе на сайте СРО

Общая схема оспаривания кадастровой стоимости



Участие оценщика и СРОО в оспаривании кадастровой оценки

Оценщик

- Подготовка отчета об оценке в для Комиссии
- Подготовка отчета об оценке в досудебном порядке + прохождение экспертизы в СРО оценщиков
- Судебная экспертиза по установлению стоимости
- Судебная экспертиза по проверке отчета об оценке другого оценщика

СРО оценщиков

- Экспертиза отчета об оценке в досудебном порядке для оценщиков, состоящих в данном СРОО
- Экспертиза отчета об оценке в рамках судебной экспертизы

Пересмотр кадастровой стоимости в Комиссии по рассмотрению споров

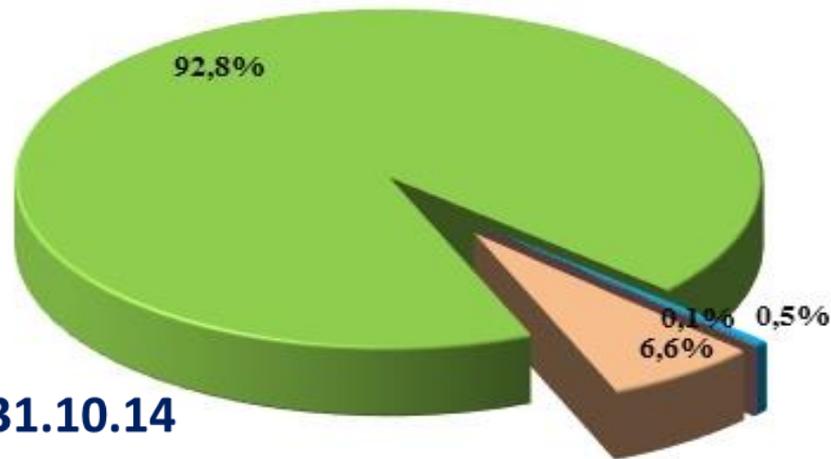
- Срок для оспаривания – до внесения сведений в ГКН о новой КС (но не более 5 лет с даты внесения в ГКН оспариваемых результатов определения КС).
- Заявители – физические и юридические лица (если результаты определения КС затрагивают права и обязанности этих лиц), органы государственной власти, органы местного самоуправления (в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта РФ или муниципального образования – если недостоверные сведения; в отношении объектов, находящихся в государственной или муниципальной собственности – если установлена рыночная стоимость).

Статистика Росреестра



Статистика Росреестра

**Количество заявлений, поданных в Комиссии
(по основаниям для пересмотра результатов определения
кадастровой стоимости)**



01.01.14-31.10.14

- **недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости**
- **установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости**
- **отсутствует основание**
- **недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости**

Пересмотр кадастровой стоимости в Комиссии по рассмотрению споров



Состав Комиссии по рассмотрению споров

В состав комиссии входят представители (135-ФЗ):

- органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,
- органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке,
- органа кадастрового учета,
- предпринимательского сообщества (кандидатуры выдвигаются НКО, основанными на членстве и объединяющими потребителей оценочных услуг),
- саморегулируемых организаций оценщиков.

Проект Приказа МЭР РФ

- Требования к членам: не иметь место жительства в субъекте, не быть учредителем собственником, акционером, должностным лицом или работником юл, зарегистрированным в субъекте, экспертиза если КС-РС>70%;
- 7 членов: 1,1,1,2,2,
- Отбор случайной компьютерной выборкой с видео фиксацией;
- Участие в заседаниях: очно, дистанционное, заочное голосование;
- Видеоархив на сайте;
- Если заявление отклоняется, копия решения направляется в СРО

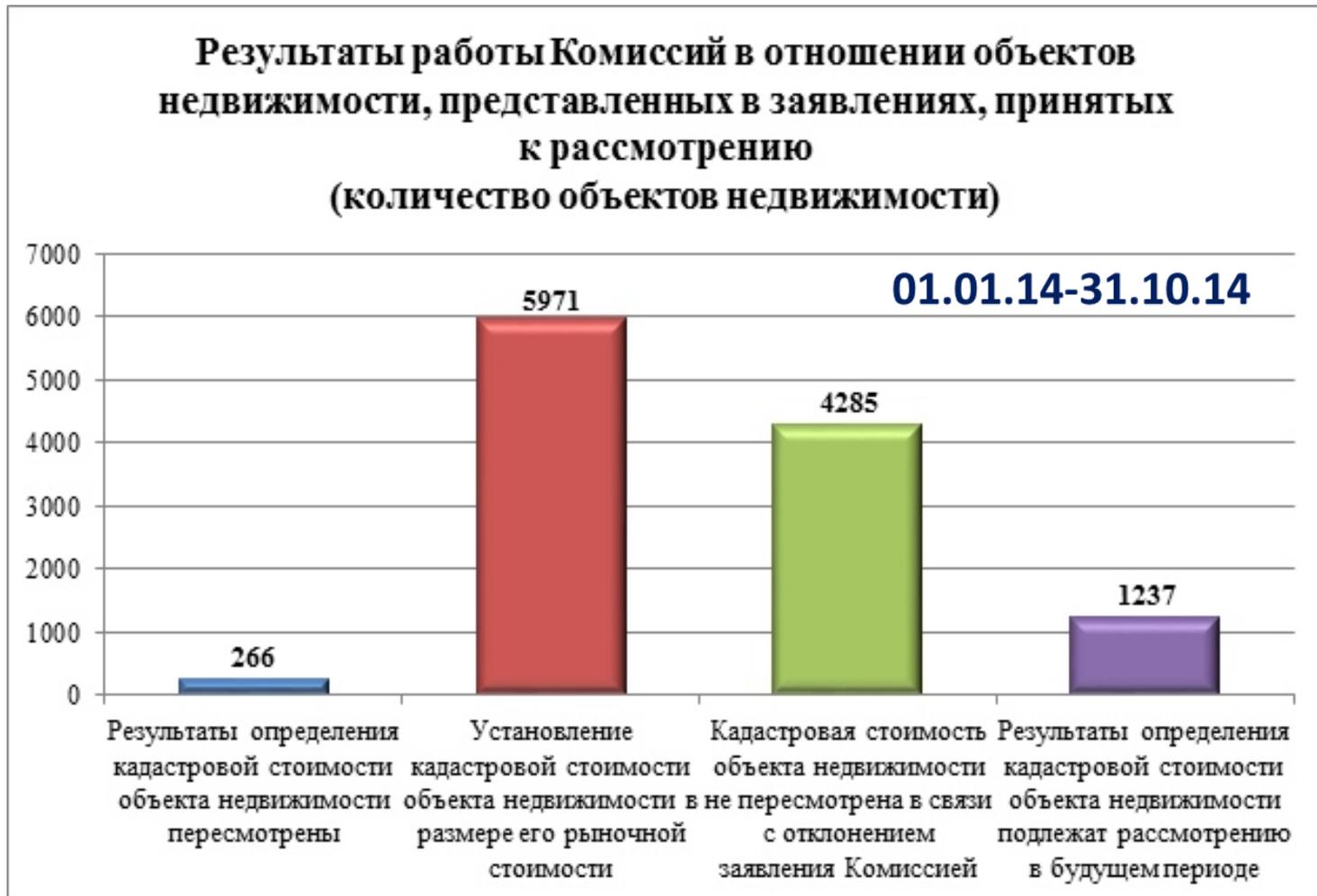
Даты в ГКО

- Датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.
- В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.
- Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости) является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с настоящей статьей.

Статистика Росреестра



Статистика Росреестра



Оспаривание кадастровой стоимости в суде

АС => СОЮ

Как было.

Что будет?

Постановление ВАС РФ от 28.06.2011г. № 913/11

- Права лица, нарушенные несоответствием внесенной в ГКН кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в ГКН сведений о кадастровой стоимости земельного участка
- Законодательство не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в ГКН, посредством указания его рыночной стоимости
- Достоверность кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания не являются
- Спор рассматривается по общим правилам искового производства (включая правила о распределении бремени доказывания действительной рыночной стоимости земельного участка)
- Разница между кадастровой и рыночной стоимостью более чем на 30% является существенной
- При существенном расхождении между кадастровой и рыночной стоимостью земельного участка суд вправе назначить экспертизу этого отчета в целях его проверки
- Установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обязанности органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в ГКН с момента вступления в силу судебного акта

Истцы

- Физические и юридические лица, в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц,
- Органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности

КС можно оспорить, если она используется.

Арендаторы

Для юрлиц и ИП обязательно досудебное обращение в Комиссию, за исключением объектов, по которым договоры на ГКО были заключены до 24.09.10г.

Статистика Росреестра. Истцы



Ответчики

ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (в основном) и (или) Управление Росреестра по субъекту РФ

Статистика Росреестра

Основания иска

- установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (12 847 исков);
- оспаривание решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (222 иска);
- ошибка в сведениях государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости (52 иска);
- несоблюдение порядка внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости (23 иска);
- несоблюдение порядка проведения государственной кадастровой оценки (16 исков);
- несоответствие отчета об оценке требованиям законодательства (8 исков);
- по нескольким основаниям из указанных выше (2 иска);
- несоблюдение порядка утверждения результатов государственной кадастровой оценки (1 иск).

Предмет иска

- Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: _____, площадью _____ кв.м., равной его рыночной стоимости в размере _____ рублей.
- Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по _____ области» внести изменения в государственный кадастр недвижимости, указав кадастровую стоимость земельного участка с с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: _____, площадью _____ кв.м., равной его рыночной стоимости в размере _____ рублей.

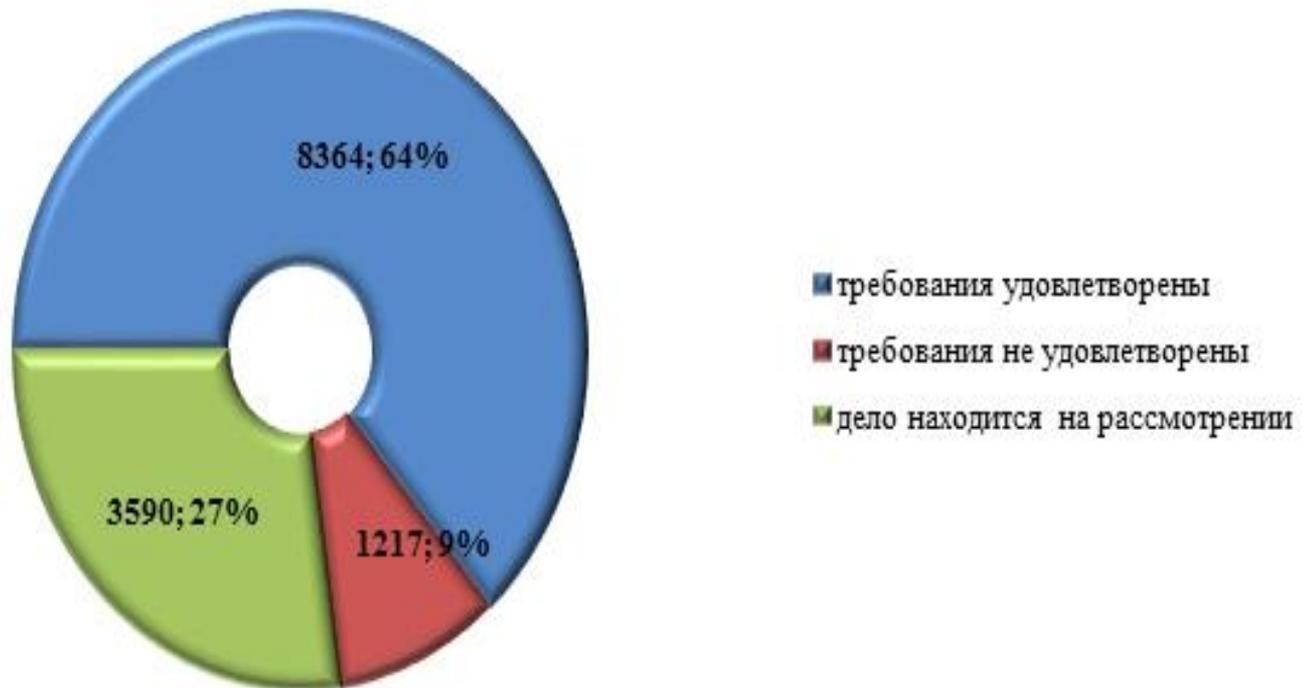
Возможные доказательства

- Отчет об оценке
- Экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков (во многих судах требуют)
- Заключение эксперта (в случае проведения судебной экспертизы)

Статистика Росреестра

Результаты рассмотрения исков в судебном порядке

01.01.14-31.10.14



Снижение КС в судах на 77%, в Комиссиях на 40%

Применение изменений КС

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются с **1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление** о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Данное положение подлежит применению к сведениям о кадастровой стоимости, установленной в результате рассмотрения **заявлений** о пересмотре кадастровой стоимости, **поданных после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, а также заявлений** о пересмотре кадастровой стоимости, **поданных, но не рассмотренных комиссией или судом, арбитражным судом на день вступления в силу настоящего Федерального закона.**

Что будет?

- Решение ВС
 1. Нельзя рассматривать как обычные исковые заявления. Нужно учитывать положения главы 23 ГПК о производстве по делам, возникающим из публичных правоотношений.
 2. Требование о внесении новой кадастровой в ГКН «со всей очевидностью» не затрагивает права и законные интересы ФГБУ «ФКП Росреестра». ВС не согласился с выводом суда 1 инстанции, что ФГБУ является надлежащим ответчиком.
 3. Суд ошибся: не проверил отчет на предмет соответствия действующему законодательству, не привлек к участию в деле заинтересованных лиц, осуществляющих функции по ГКО.
- Итог. Решение – отменить, в удовлетворении иска – отказать!!!