

ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Методическое пособие

Авторы:

**Первый вице-президент НП «СРОО «Экспертный совет», председатель
Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет»
Владимир Лебединский,
Юрисконсульт НП «СРОО «Экспертный совет» Александра Чарушина**

Информация, представленная в пособии, частично устарела и нуждается в обновлении

**НП «СРОО «Экспертный совет» Москва,
2014 год**

ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Кадастровая стоимость является налоговой базой для начисления земельных платежей по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (ст. ст. 53, 387, 390, 391 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ)). В отношении земельного участка, образованного в течение налогового периода, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его кадастровая стоимость на дату постановки такого земельного участка на кадастровый учет (п. 1 ст. 391 НК РФ).

В соответствии со статьей 66 ЗК РФ 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.

Согласно пункту 3 статьи 66 ЗК РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии с пунктом 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки 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.

Кадастровую стоимость можно определить как стоимость объекта недвижимости, которая учитывается при исчислении земельного налога, арендной платы за пользование земельным участком, выкупной стоимости земельного участка при его приобретении из государственной и муниципальной собственности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством. Таким образом, чем выше показатели кадастровой стоимости, тем выше затраты, связанные с приобретением и использованием земельных участков. В связи с этим актуальным является вопрос о возможности уменьшения кадастровой стоимости с целью снижения налогооблагаемой базы земельного налога, арендных платежей или выкупной стоимости.

Статьей 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 03.12.2011, изм. от 28.07.2012) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности) установлено две альтернативных процедуры оспаривания результатов определения кадастровой стоимости:

- в арбитражном суде или
- в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия).

Основаниями для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в обоих случаях являются:

1. недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
2. установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В рамках настоящей статьи мы будем рассматривать судебную и комиссионную (внесудебную) процедуры оспаривания результатов определения кадастровой стоимости по второму из указанных оснований.

1. ПОРЯДОК ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

1.1. Правовая позиция, в соответствии с которой права лица, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, подлежат защите посредством изменения кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость, а не посредством оспаривания достоверности ранее проведенной оценки (действий, актов органа кадастрового учета и т.п.) определена прецедентным Постановлением Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2010 (далее - Постановление Президиума ВАС РФ № 913/11).

Именно по пути заявления таких требований идет в настоящее время процесс оспаривания кадастровой стоимости и с определенной степенью уверенности можно говорить, что именно описанное основание для оспаривания представляется с юридической точки зрения наиболее перспективным.

- В соответствии с Постановлением Президиума ВАС РФ № 913/11 требования об изменении кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость подлежат рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком.

- Заявителями исковых требований могут быть физические и юридические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

- Ответчиком по данной категории дел будет являться орган кадастрового учета, осуществляющий в том числе и функции по государственной кадастровой оценке - Федеральная служба государственной регистрации, картографии и кадастра (ФГБУ «ФКП Росреестра»). Полномочия по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации возложены на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии Указом Президента Российской Федерации от 25.12.2008 № 1847 (ред. от 21.05.2012) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О государственном кадастре недвижимости» предусмотренные законом полномочия органа кадастрового учета, которым в настоящее время является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, на основании решений данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения.

В силу пункта 2 приказа Росреестра от 11.03.2010 № П/93 федеральные государственные учреждения «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации наделены полномочиями органа кадастрового учета.

Указанные лица являются держателями кадастровой информации, на них возлагается обязанность по исполнению решений суда, которая заключается во внесении соответствующих изменений о новой кадастровой стоимости земельного участка в государственный кадастр недвижимости, поэтому их привлечение в качестве соответчиков по рассматриваемым делам является законным и обоснованным.

Таким образом, исковые требования об оспаривании кадастровой стоимости можно предъявлять к:

- ФГБУ «ФКП Росреестра» или
 - к Управлению Росреестра по субъекту Российской Федерации или
 - ФГБУ «ФКП Росреестра» и Управлению Росреестра по субъекту Российской Федерации как соответчикам.
-
- Дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости отнесены к подведомственности арбитражных судов, которая в данном случае не связана ни с кругом лиц по делу (не важно, кто обращается с исковыми требованиями, физическое или юридическое лицо), ни с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и пр.
 - Срок исковой давности для предъявления таких требований в арбитражный суд является общим и составляет три года. Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.
 - Доказательством рыночной стоимости объекта недвижимости будет являться отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости независимого оценщика, выполненный в полном соответствии с требованиями действующего законодательства и федеральных стандартов оценки на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В Постановлении Президиума ВАС РФ № 913/11 указывается на предусмотренную статьей 17.1 Закона об оценочной деятельности экспертизу отчета оценщика, которую суд вправе назначить в целях проверки отчета в виду существенного расхождения между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете, подготовленном оценщиком.

Согласно пункту 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором, либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства, либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

Требование о проведения экспертизы отчета в данном случае законом не установлено, поэтому вопрос необходимости ее проведения подлежит разрешению исходя из конкретных обстоятельств дела.

Для того, чтобы у ответчиков по делу и арбитражного суда не было возможности апеллировать к несоответствию отчета об оценке рыночной стоимости требованиям законодательства, целесообразно представлять в материалы дела также положительное

экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет.

Значительное количество арбитражных судов, в частности Арбитражный суд Свердловской области и Федеральный арбитражный суд Уральского округа, придерживаются мнения о необходимости обязательного предоставления заключения саморегулируемой организации оценщиков на отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, поскольку данное требование установлено статьями 17.1, 24.16 и 24.19 Закона об оценочной деятельности. Однако из буквального толкования статьи 24.19 Закона об оценочной деятельности можно сделать вывод, что обязательное предоставление данного заключения необходимо лишь для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссии. Так, в данной статье говорится: «Для обжалования результатов определения кадастровой стоимости заявитель обращается в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее – заявление о пересмотре кадастровой стоимости)... К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагается положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки...»

1.2. Роль оценщика и саморегулируемой организации оценщиков в оспаривании результатов кадастровой стоимости в судебном порядке

Роль оценщика:

- подготовка отчета об оценке, являющегося доказательством по делу, на стадии сбора доказательств, до предъявления искового заявления в арбитражный суд;
- проведение судебной экспертизы по установлению стоимости.

Роль саморегулируемой организации оценщиков:

- экспертиза отчета об оценке оценщика, состоящего в саморегулируемой организации, до предъявления искового заявления в арбитражный суд;
- экспертиза отчета об оценке в рамках судебной экспертизы.

1.3. Составление искового заявления об оспаривании кадастровой стоимости

На примере представленного искового заявления рассмотрим, как необходимо оформлять иск об оспаривании кадастровой стоимости:

**В Арбитражный суд города Санкт-Петербурга
и Ленинградской области¹**

*Адрес: 191015, г. Санкт-Петербург, Суворовский
проспект, д.50/52*

¹ В данном случае исковое заявление подается в арбитражный суд по месту нахождения Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по СанктПетербургу.

На основании п.5 ст.36 АПК РФ, иск к юридическому лицу, вытекающий из деятельности его филиала, представительства, расположенных вне места нахождения юридического лица, может быть предъявлен в арбитражный суд по месту нахождения юридического лица или его филиала, представительства.

**Истец: Общество с ограниченной
ответственностью «Ромашка»**

Адрес: 19000, г. Санкт-Петербург, ул. Почтамтская, д.2

**Ответчик: Федеральное государственное бюджетное
учреждение «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии»**

**в лице филиала Федерального государственного
бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая
палата Росреестра» по Санкт-Петербургу**

*Адрес: 191124, г. Санкт-Петербург, Суворовский
проспект, д.62*

Государственная пошлина: 4 000 рублей²

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

В собственности ООО «Ромашка» находится земельный участок с кадастровым номером _____, площадью _____ кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, _____, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складских объектов (далее по тексту – земельный участок).

В соответствии с Приказом Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 01.06.2012 г. «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге» по состоянию на 15.03.2012 г. кадастровая стоимость земельного участка составила 9 999 999 рублей.

В соответствии с пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

ООО «Ромашка» заключила с ООО «ОЦЕНКА» договор № _____ от _____ на проведение оценки рыночной стоимости земельного участка.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Статьей 4 Закона об оценочной деятельности определено, что субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Закона об оценочной деятельности (далее - оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона об оценочной деятельности.

Согласно статье 24 Закона об оценочной деятельности лицу, принятому в саморегулируемую организацию оценщиков, выдается документ о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.

В силу статьи 22.3 Закона об оценочной деятельности саморегулируемая организация обязана разместить на своем официальном сайте в сети «Интернет» в том числе информацию о каждом ее члене (фамилию, имя, отчество; информацию, предназначенную для установления контакта;

² Согласно ч.4 п.1 ст.333.21 НК РФ размер государственной пошлины составляет 4 000 рублей за одно требование неимущественного характера.

трудовой стаж, стаж оценочной деятельности; информацию о фактах применения дисциплинарных взысканий при ее наличии).

Таким образом, право на осуществление оценочной деятельности может подтверждаться документом о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, выданным такой организацией, и наличием договора страхования ответственности.

Оценщик Иванов Иван Иванович, которым проведена оценка земельного участка и составлен отчет № 999/99 от 03.12.2012 г., является действующим членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный номер _____). У Иванова И.И. заключен трудовой договор №__ от _____ с ООО «ОЦЕНКА», имеется действующий договор страхования ответственности оценщика (страховой полис №_____, выдан ОАО «Страхование»).

Таким образом, оценка земельного участка определена лицом, которое обладает необходимыми познаниями в области оценки и правом заниматься данным видом деятельности.

Согласно отчету № 999/99 от 03.12.2012 г. об оценке рыночной стоимости земельного участка итоговая величина рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 15.03.2012 г. составляет 3 333 333 рублей.

При анализе содержания отчета № 999/99 от 03.12.2012 г. усматривается, что земельный участок расположен в _____, находится в собственности ООО «Ромашка», категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складских объектов. Текущее использование земельных участков соответствует разрешенному использованию. Альтернативное использование земельных участков невозможно по причине установленного разрешенного использования. Существенное значение на рыночную стоимость земельных участков оказывает плохая транспортная доступность района, в котором находятся земельные участки. Также оценщиком при определении рыночной стоимости земельного участка были проанализированы цены на объекты-аналоги.

При таких обстоятельствах, в рассматриваемой ситуации значительное расхождение между данными государственной кадастровой стоимости земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной оценщиком, обусловлено характеристиками именно данного конкретного участка.

На отчет № 999/99 от 03.12.2012 г. об оценке рыночной стоимости земельного участка получено положительное экспертное заключение Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №_____ от_____.

Согласно разъяснениям Минэкономразвития РФ от 15.12.2011 г. «Разъяснения Департамента инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России по вопросам определения кадастровой стоимости»:

«Возможность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, полученных по договорам на проведение оценки, а также стоимости, полученной с применением таких результатов, в том числе на основании отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на дату, на которую определена кадастровая стоимость такого объекта недвижимости, направлена на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, путем ее установления в размере рыночной стоимости, рассчитанной индивидуально, в том числе ввиду того, что на практике при определении кадастровой стоимости в ходе проведения работ по массовой оценке земель могут не учитываться специфические характеристики земельного участка.

С учетом изложенного в рамках разрешения судебных споров в отношении результатов государственной кадастровой оценки, полученных по договорам на проведение оценок, по мнению Департамента, целесообразно учитывать рыночную стоимость, определенную в отношении оспариваемых земельных участков индивидуально в отчете об оценке, подготовленном оценщиком (оценщиками) в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, на дату, по состоянию на которую была установлена кадастровая стоимость таких земельных участков».

При таких обстоятельствах, в своих разъяснениях Минэкономразвития РФ подтвердил предпочтительность учета рыночной стоимости земельного участка, определенной индивидуально в отношении земельного участка в отчете об оценке, перед кадастровой стоимостью, полученной методами массовой оценки без учета специфических характеристик земельного участка.

Завышенный размер кадастровой стоимости земельного участка по отношению к его реальной рыночной стоимости влечет за собой увеличение налоговой базы по земельному налогу для ООО «Ромашка», что следует из статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ). Тем самым нарушаются права ООО «Ромашка» как собственника этих земельных участков и плательщика земельного налога.

В силу пункта 3 статьи 3 НК РФ налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Недопустимы налоги и сборы, препятствующие реализации гражданами своих конституционных прав.

Права ООО «Ромашка», нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

В соответствии со статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее по тексту - комиссия) физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее по тексту – заявители).

При таких обстоятельствах, законодатель предоставил заявителю право самостоятельно избрать порядок защиты нарушенных прав: посредством обращения с исковым заявлением в суд об оспаривании результатов кадастровой оценки или посредством обращения с соответствующим заявлением в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости с правом последующего обжалования решения комиссии в арбитражном суде, если такое решение не устраивает заявителя.

Поскольку статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности не предусмотрен обязательный досудебный порядок урегулирования спора об оспаривании результатов кадастровой оценки, то ООО «Ромашка» обратилось непосредственно в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с настоящим исковым заявлением.

С учетом положения пункта 3 статьи 66 ЗК РФ и представленного в материалы дела отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка, в государственный кадастр недвижимости подлежит внесению рыночная стоимость земельного участка в размере 3 333 333 рублей в качестве новой кадастровой стоимости, определенной по состоянию на 15.03.2012 г.

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №913/11 от 28.06.2011 г. разъяснено, что согласно правилам пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса 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.

Надлежащим ответчиком по настоящему делу, выступающим органом кадастрового учета, является федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», что подтверждается нижеизложенным.

В соответствии с п. 7.1.11 «Положения об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу», утвержденного Приказом Росреестра от 09.07.2010г. №П/351 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу наделено полномочием по ведению государственного кадастра недвижимости, если правом осуществления данного полномочия не наделено Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу».

С 19.07.2011 г. Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу» переименовано в федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по Санкт-Петербургу.

В соответствии с приказом Минэкономразвития России от 13.09.2011 № 473 «О реорганизации федеральных бюджетных учреждений «Кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации» федеральное бюджетное учреждение «Кадастровая палата» по СанктПетербургу (ФБУ «КП» по

Санкт-Петербургу) реорганизовано в форме присоединения к федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра»).

ФГБУ «ФКП Росреестра» в соответствии с Уставом, утвержденным приказом Росреестра от 01.09.2011 № П/331 наделено правом по осуществлению вида деятельности, связанного с ведением государственного кадастра недвижимости.

В силу пункта 5 статьи 36 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) иск к юридическому лицу, вытекающий из деятельности его филиала, представительства, расположенных вне места нахождения юридического лица, может быть предъявлен в арбитражный суд по месту нахождения юридического лица или его филиала, представительства.

В Санкт-Петербурге имеется филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» (местонахождение: 191124, Санкт-Петербург, Суворовский проспект, дом 62), который осуществляет на территории Санкт-Петербурга деятельность по ведению государственного кадастра недвижимости (п. 2.2.1 Положения о Филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу, утвержденного Приказом ФГБУ «ФКП Росреестра» от 25.10.2011г. №128).

Таким образом, иск к ФГБУ «ФКП Росреестра» в соответствии с пунктом 5 статьи 36 АПК РФ может быть предъявлен истцом по месту нахождения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра», осуществляющего функции по ведению государственного кадастра недвижимости на территории Санкт-Петербурга.

На основании изложенного, в соответствии с п. 3 ст. 66 ЗК РФ, ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности, п. 5 ст. 36, ст. 125-127 АПК РФ,

ПРОШУ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером _____, площадью _____ кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, _____, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складских объектов, принадлежащего на праве собственности ООО «Ромашка», равной рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 15.03.2012 г. в размере 3 333 333 рублей.

Приложение:

1. квитанция об оплате государственной пошлины;
2. почтовая квитанция о направлении настоящего искового заявления с приложением документов ответчику;
3. копия³ свидетельства о государственной регистрации ООО «Ромашка»;
4. копия Устава ООО «Ромашка»;
5. копия протокола общего собрания акционеров ООО «Ромашка» № ____ от ____ об избрании генеральным директором ООО «Ромашка» Петрова П.П.⁴;

³ Согласно п.8 ст.75 АПК РФ письменные доказательства представляются в арбитражный суд в подлиннике или в форме надлежащим образом заверенной копии. Если к рассматриваемому делу имеет отношение только часть документа, представляется заверенная выписка из него. В связи этим все копии представляемых в материалы дела документов, должны быть заверены руководителем организации или иным уполномоченным лицом.

⁴ Если исковое заявление подписывается представителем, необходимо приложить оригинал или заверенную копию доверенности.

6. выписки из ЕГРЮЛ на истца и ответчика⁵;
7. копия свидетельства о праве собственности на земельный участок.
8. копия отчета №999/99 от 03.12.2012 г. об оценке рыночной стоимости земельного участка;
9. копия экспертного заключения Некоммерческого партнерства «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» № _____ от _____.
10. сведения о кадастровой стоимости земельного участка с официального сайта Региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Правительства Санкт-Петербурга www.rgis.spb.ru⁶.

Генеральный директор⁷ ООО «Ромашка» _____ Петров П.П.

Согласно статье 24.20 Закона об оценочной деятельности в течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета. В течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости орган кадастрового учета осуществляет их внесение в государственный кадастр недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

1.4. Действие судебного акта о признании кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной

Судебная практика в данный момент исходит из того, что действие судебного акта о признании кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости не может распространяться на правоотношения, имевшие место до вступления в силу такого судебного акта. Изменение кадастровой стоимости, таким образом, направлено на будущее время. Другого момента, определяющего начало применения установленной судом кадастровой стоимости земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости, не предусмотрено ни нормативными правовыми актами, ни сложившейся судебной практикой.

Доказательством применения данного подхода являются следующие судебные акты:

1. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 11.03.2013 г. по делу № А60-29189/2012:

«...Согласно правилам п. 3 ст. 66 Земельного кодекса установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обяания органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

Таким образом, правовым последствием пересмотра кадастровой стоимости в связи с ее несоответствием рыночной стоимости земельного участка является то, что с момента вступления в силу судебного акта у кадастрового органа возникает обязанность внести в кадастр установленную судебным актом рыночную стоимость земельного участка. С этого момента рыночная стоимость получает статус кадастровой и должна применяться в новом, измененном виде. Изменение кадастровой стоимости направлено на будущее время. Во всех правоотношениях, в которых

⁵ Вместо выписки из ЕГРЮЛ может быть приложена распечатка с официального сайта www.nalog.ru, содержащая сведения о месте нахождения истца и ответчика.

⁶ Вместо таких сведений может быть приложен кадастровый паспорт / кадастровая выписка или справка на объект недвижимости.

⁷ Иск может быть подписан представителем по доверенности, но тогда, как указывалось выше, должна быть приложена доверенность.

используется кадастровая стоимость, ее новый, определенный судом размер может применяться не ранее вступления в законную силу решения суда по соответствующему иску. Кроме того, в соответствии со ст. 24.19, 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости.

С учетом изложенного выводы суда о том, что измененная кадастровая стоимость земельного участка не может применяться к отношениям, имевшим место до вступления в законную силу судебного акта, соответствуют правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11...»

2. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 20.05.2013 г. по делу №А74-5548/2012:

«...Из части 3 статьи 16 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" следует, что орган кадастрового учета вправе осуществить кадастровый учет в связи с изменением сведений об объекте недвижимости, в том числе и о его кадастровой стоимости; при этом, в части 4 названной статьи в качестве основания к обязанности учета изменений объекта недвижимости указано решение суда.

Таким образом, кадастровая стоимость, установленная решением суда, становится актуальной и подлежит применению с момента вступления в силу данного решения суда. Другого момента, определяющего начало применения установленной судом кадастровой стоимости земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости, не предусмотрено ни нормативными правовыми актами, ни сложившейся судебной практикой...»

3. Решение Арбитражного суда Свердловской области от 11.02.2013 г. по делу N А60-47004/2012: : «...Законом (ст. 66 Земельного кодекса РФ) и судебной практикой (постановление Президиума ВАС РФ N 913/11 от 18.06.2011, определение ВАС-14371/12 от 18.01.2013) не предусмотрено распространение действия судебного акта о признании кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной на правоотношения, предшествующие принятию судебного акта...».

4. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 06.12.2012 г. по делу № А03-5592/2012:

«...Судами также отмечено, что по смыслу пунктов 53, 57 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минэкономразвития от 04.02.2010 № 42 при внесении в кадастр новых сведений об объекте недвижимости при осуществлении учёта изменений объекта недвижимости предыдущие записи, содержащие прежние значения характеристик, сохраняются в АИС Государственном кадастре недвижимости со статусом «архивные». Это означает, что новые учётные записи вносятся в Государственный кадастр недвижимости по состоянию на текущую дату, и включение каких-либо сведений на прошедшую дату действующим законодательством не предусмотрено...»

5. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.08.2012 г. по делу №А65-15999/2011:

«...Поскольку установление той или иной кадастровой стоимости земельного участка (в том числе в размере его рыночной стоимости) путем внесения соответствующей записи в государственный кадастр является по смыслу Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ) является прерогативой органа кадастрового учета, а не суда. Кроме этого, новые учетные записи вносятся в государственный кадастр недвижимости по состоянию на текущую дату. Включение любых сведений на прошедшую дату действующим законодательством не предусмотрено.

В соответствии с правовой позицией, сформированной в постановлении Президиума

Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №913/11 от 28.06.2011 по делу №А274849/2010, согласно правилам пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обязанности органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта...»

2. ПОРЯДОК ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В КОМИССИИ

2.1. Возможность пересмотра кадастровой стоимости в комиссии введена пунктом 7 статьи 1 Федерального закона от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Согласно статье 5 указанного Федерального закона № 167-ФЗ его положения не применяются к государственной кадастровой оценке земель, договоры на проведение которой были заключены до истечения шестидесяти дней после дня официального опубликования настоящего Федерального закона и работы по проведению которой не завершились в указанный в настоящей части срок (дата опубликования Федерального закона № 167-ФЗ - 26.07.2010 г., в связи с чем 60 дней со дня опубликования истекли 24.09.2010 г.)

Государственная кадастровая оценка земель, работы по проведению которой не завершились до истечения шестидесяти дней после дня официального опубликования настоящего Федерального закона, проводится в соответствии с правилами, установленными Правительством Российской Федерации.

В соответствии с разъяснениями Минэкономразвития Российской Федерации от 27.05.2011 г. возможность пересмотра результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в комиссии, по мнению Департамента корпоративного управления Минэкономразвития, распространяется исключительно на результаты государственной кадастровой оценки, полученные после истечения 60 дней со дня официального опубликования Федерального закона № 167-ФЗ и договоры на проведение которой были заключены после истечения указанного срока.

- Комиссионный (внесудебный) порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости не является обязательным досудебным порядком.
- В соответствии с Порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденным Приказом 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 февраля 2011 г. № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» (далее – Порядок) комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости создается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, при его территориальном органе в соответствующем

субъекте Российской Федерации. В каждом субъекте Российской Федерации создается одна постоянно действующая комиссия.

- Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии в течение шести месяцев с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости.

- Согласно пункту 13 Порядка комиссия рассматривает споры о результатах определения кадастровой стоимости различных категорий земель и иных объектов недвижимости на территории субъекта Российской Федерации, в котором она создана, и (или) территории муниципального образования, находящегося на территории этого субъекта Российской Федерации, на основании поступившего в комиссию заявления о пересмотре кадастровой стоимости, содержащего сведения о правообладателе объекта недвижимости, в отношении которого подается заявление о пересмотре кадастровой стоимости (фамилия, имя, отчество и адрес места жительства (в случае, если правообладателем объекта недвижимости является физическое лицо), наименование юридического лица, почтовый адрес и место нахождения (в случае, если правообладателем объекта недвижимости является юридическое лицо), с приложением следующих документов:

кадастровый паспорт объекта недвижимости;

нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается по основанию ошибочности указанных сведений;

отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности такой саморегулируемой организации оценщиков (далее - положительное экспертное заключение) в случаях, установленных настоящим Порядком.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости по инициативе заявителя также могут прилагаться иные документы.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается

- В целях выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ по определению кадастровой стоимости и в орган кадастрового учета с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости. В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного

запроса заказчик работ по определению кадастровой стоимости и орган кадастрового учета обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

- В семидневный срок с даты поступления заявления о пересмотре кадастровой стоимости комиссия направляет уведомление о поступлении данного заявления и принятии его к рассмотрению с указанием даты его рассмотрения в орган местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и лицу, обладающему правом на такой объект недвижимости. Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

- Согласно пункту 20 Порядка в случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, которая отличается от его кадастровой стоимости не более чем на тридцать процентов, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

В случае если рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости более чем на тридцать процентов, комиссия принимает решение об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости, за исключением случаев, если заявителем представлено положительное экспертное заключение (если отчет об оценке рыночной стоимости составлен оценщиками, являющимися членами разных саморегулируемых организаций оценщиков, - положительные экспертные заключения соответствующих саморегулируемых организаций оценщиков).

- В соответствии с пунктом 21 Порядка копия решения о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости или об ее определении в размере его рыночной стоимости, принятого по результатам рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости, в течение двух рабочих дней с даты его принятия представляется секретарем комиссии в территориальный орган уполномоченного федерального органа и направляется заявителю, лицу, обладающему правом на объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются. Согласно пункту 23 Порядка в целях обеспечения открытости работы комиссии уполномоченный федеральный орган размещает на своем официальном сайте в сети Интернет информацию о работе комиссии, в том числе протоколы заседаний комиссий и принятые решения без указания персональных данных заявителей, не позднее пяти рабочих дней с даты соответствующего заседания, а также обобщенную информацию о принимаемых решениях, рекомендуемый образец которой прилагается к настоящим Типовым требованиям, обновляемую не позднее первого числа каждого месяца.

Кажущийся на первый взгляд простым порядок оспаривания кадастровой стоимости через комиссию все чаще показывает свою неэффективность. В связи с возрастающим количеством отклоненных комиссиями заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, необходимо еще раз указать на предусмотренное абзацем 5 статьи 24.19 Закона об оценочной деятельности право оспаривать решения комиссий в арбитражном суде.

Фактически комиссия должна выносить решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости на основании наличия или отсутствия предусмотренного статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности формального пакета документов. Другими словами, у комиссии просто нет иной возможности, кроме как

принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной при предоставлении предусмотренных законом документов.

Комиссия не наделена полномочиями рассматривать по существу представленные отчеты о рыночной стоимости на предмет их соответствия оценочному законодательству и федеральным стандартам оценки. Статья 24.19 Закона об оценочной деятельности и принятые на ее основе регламентирующие деятельность комиссий документы исходят из принципов добросовестности и профессионализма работы оценщиков, экспертных советов их саморегулируемых организаций и членов комиссий. Однако члены комиссии все чаще выходят за пределы предоставленных им прав. Незаконность данных действий комиссии подтверждается следующей судебной практикой:

1. Решение Арбитражного суда Курской области по делу № А35-10229/2012 от 07.05.2013г.:

«Как усматривается из материалов дела, согласно протокола заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области от 30.08.2012 на которой был окончательно рассмотрен вопрос заявителя и вынесено оспариваемое решение указано, что член комиссии А.Н.З. вынес особое мнение. Согласно которого поставил под сомнение выводы представленные в отчете заявителя О.В.З. Представленные дополнительные доводы в обоснование правильности отчета и правильности применения методики были отклонены А.Н.З. После постановки на голосование вопроса об установлении затребованной заявителем рыночной стоимости проголосовали против - единогласно три члена...

Как следует из имеющихся в материалах дела документальных доказательств, к заявлению ООО «К.» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости было приложено положительное экспертное заключение СРО НП «С.» № 13-111112 от 13.04.2012 г. содержащее следующий вывод эксперта: «Отчет об оценке соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г, № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функций по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности». При этом, законодатель не наделил Комиссию полномочиями на высказывание претензии к представленному отчету, представлению особого мнения, содержащего анализ предоставленного Заявителем отчета, а также на иные подобные действия.

Таким образом, Решение Комиссии об отклонении заявления ООО «К.» не основано на законе, т.к. принято с нарушением норм ФЗ от 29.07.1998 г, № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Порядка. В указанном решении отсутствуют мотивированные заключения, которые позволяют сделать вывод о законности вынесенного решения, основанного на нормах действующего законодательства, поскольку приложенный к материалам дела протокол также не дает возможности установить основания отклонения обращения Общества, при имеющихся условиях действующих норм законодательства, в отсутствие мотивированного обоснования вынесенного решения...»

2. Решение Арбитражного суда Красноярского края по делу № А33-14530/2012 от 30.12.2013 г:

«25.06.2012 Комиссией по заявлению общества принято решение № 9 об отклонении заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости и установлении его рыночной стоимости в размере 19 030 000 руб. в связи с несоответствием Отчета № 3.01.12 требованиям п. 14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)...

Как следует из материалов дела, отклонение рыночной стоимости спорного земельного участка от его кадастровой стоимости составляет 29,5%.

Анализ действующего законодательства в области рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, анализ пакета документов, с которым общество обратилось в Комиссию 06.06.2012, не позволяет суду установить причины, по которым Комиссия была вправе отклонить заявление общества о пересмотре результатов определение кадастровой стоимости. Принимая

обжалуемое решение, Комиссия сослалась на несоответствие отчета о рыночной стоимости спорного земельного участка требованиям п. 14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

Вместе с тем, принимаемые органами государственной власти, органами местного самоуправления и должностными лицами ненормативные правовые акты и решения в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности должны быть мотивированными, доступными и понятными лицам, которым они адресованы.

Обжалуемое решение № 9 от 25.06.2012 не соответствует приведенному выше принципу. В отзыве на иск ответчик пояснил, в чем именно он усматривает несоответствие отчета о рыночной стоимости Федеральному стандарту оценки, но не смог суду пояснить, на сколько приведенные им замечания являются существенными и влияющими на достоверность самого отчета.

В пункте 14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256 содержится определение (понятие) сравнительного подхода к оценке (наряду с доходным и затратным подходами к оценке).

Замечания ответчика к отчету о рыночной стоимости, изложенные в отзыве, опровергаются содержанием самого отчета, где оценщик указывает причину невнесения корректировок имущественных прав объектов аналогов.

С учетом изложенного, обжалуемое решение противоречит требованиям законодательства об оценочной деятельности и нарушает права заявителя в сфере предпринимательской деятельности в связи с чем, признается судом незаконным...»

2.2. Оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

Дела по оспариванию решений комиссий относятся к делам, возникающим из административных и иных публичных правоотношений, а именно к делам об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, наделенных федеральным законом отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностных лиц, которые рассматриваются с особенностями, предусмотренными главой 24 АПК РФ.

Способ защиты права, применяемый заявителем, должен соответствовать характеру и последствиям нарушения права и обеспечивать его восстановление. В силу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации к числу способов защиты гражданских прав, в частности, относится признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления, пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

При обжаловании решений комиссий требования заявителя должны формулироваться следующим образом:

1. Признать недействительным решение комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при _____ от «__» _____ г. № _____ об отклонении заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости _____.

2. Обязать комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при _____ осуществить пересмотр результатов определения _____ кадастровой _____ стоимости _____ объекта _____ недвижимости _____.

Пунктом 4 статьи 198 АПК РФ установлен сокращенный срок исковой давности для данной категории дел, который составляет три месяца. Таким образом, лицу, чьи права нарушены принятым комиссией решением, заявление о его оспаривании должно быть подано в

арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно о нарушении его прав и законных интересов. Пропущенный по уважительной причине срок при этом может быть восстановлен арбитражным судом.

Основания для признания решений недействительными: в соответствии с пунктом 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности.

Согласно пункту 6 Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» основанием для признания ненормативных правовых актов, решений, действий (бездействия) государственного органа незаконным является одновременно как их несоответствие закону или иным правовым актам, так и нарушение этими ненормативными правовыми актами, решениями, действиями (бездействием) прав и законных интересов лица, обратившегося в арбитражный суд с соответствующим требованием.

Бремя доказывания: соответствии с пунктом 5 статьи 200 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие). При этом в силу статьи 65 АПК РФ заявитель должен доказать факт нарушения его прав и законных интересов оспариваемым решением комиссии.

3. ДАТА, КОТОРУЮ СЛЕДУЕТ РАССМАТРИВАТЬ КАК ДАТУ УСТАНОВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Часто при рассмотрении споров об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной арбитражный суд отказывается признавать отчет оценщика надлежащим доказательством, подтверждающим соответствующую рыночную стоимость объекта недвижимости, в виду неверной даты, по состоянию на которую составлен данный отчет, что соответственно влечет за собой отказ в удовлетворении исковых требований.

В связи с этим, одними из наиболее проблемных и спорных вопросов по делам об оспаривании кадастровой стоимости, остаются вопросы:

1. какую дату следует рассматривать как дату установления кадастровой стоимости объекта недвижимости и, следовательно, по состоянию на какую дату должна устанавливаться рыночная стоимость объекта;
2. по состоянию на какую дату следует определять рыночную стоимость объектов недвижимости, сведения о которых не были внесены в кадастр на момент формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в частности вновь образуемых земельных участков.

Статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности прямо определено, что в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Однако в данном случае возникает вопрос о том, какую дату следует принимать за дату установления кадастровой стоимости. В Законе об оценочной деятельности она не определена.

В соответствии с пунктом 8 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требованиям к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта.

В пункте 8 Федерального стандарта оценки «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508, указывается, что кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка состоит из совокупности действий, которые имеют определенные временные рамки их осуществления. Статья 24.11 Закона об оценочной деятельности называет в качестве таковых следующие действия:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Практика арбитражных судов свидетельствует о том, что судами под датой установления кадастровой стоимости объекта недвижимости понимаются разные даты совершения различных действий разными организациями. Еще более спорным остается вопрос о том, на какую дату следует определять рыночную стоимость объектов недвижимости, сведения о которых не были внесены в кадастр на момент формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

12 апреля 2013 г. коллегиальным составом судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – ВАС РФ) подтверждено наличие проблемной противоречивой судебной практики по вышеуказанным вопросам, в связи с чем принято Определение № ВАС-10761/11, которым в целях формирования единообразного подхода к толкованию и применению арбитражными судами норм права по данным вопросам, в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора передано дело № А11-5098/2010 (по заявлению ОАО «Владмирглавснаб» к Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии).

18 сентября 2013 г. на официальном сайте ВАС РФ опубликован текст Постановления Президиума ВАС РФ № 10761/11, вынесенного 25 июня 2013 г. по делу № А11-5098/2010.

- **Фабула дела:**

Открытое акционерное общество «Владимирглавснаб», являющееся собственником трех земельных участков, расположенных по адресу: г. Владимир, мкр. Юрьевец, ул. Ноябрьская, д. 139, имеющих кадастровые номера 33:22:14017:52, 33:22:14017:53, 33:22:14017:56 (далее – спорные земельные участки), образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 33:22:14017:0009, обратилось в Арбитражный суд Владимирской области с заявлением, уточненным при новом рассмотрении в порядке статьи 49 АПК РФ, к федеральному бюджетному учреждению «Кадастровая палата» по Владимирской области (заменено на правопреемника – филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Владимирской области), с требованием признать кадастровую стоимость спорных земельных участков, имеющих кадастровые номера 33:22:14017:52, 33:22:14017:53, 33:22:14017:56, равной рыночной стоимости данных участков.

В качестве доказательства рыночной стоимости ОАО «Владимирглавснаб» был представлен отчет независимого оценщика об определении рыночной стоимости спорных земельных участков по состоянию на 01.01.2008 г.

Принадлежащие ОАО «Владимирглавснаб» спорные земельные участки были поставлены на кадастровый учет 24.11.2008 г.

В 2007 году были проведены работы по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Владимирской области. Исполнителем названных работ по оценке выступило федеральное государственной унитарное предприятие «Федеральный кадастровый центр «Земля», которое 07.12.2007 г. составило отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков, датой проведения работ в данном отчете указано 01.01.2007 г.

Постановлением губернатора Владимирской области от 21.11.2008 № 808 были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов по состоянию на 01.01.2008 г.

В удовлетворении требований ОАО «Владимирглавснаб» решением Арбитражного суда Владимирской области от 22.05.2012 г. было отказано.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 01.08.2012 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения. Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 24.10.2012 г. решение от 22.05.2012 г. и постановление от 01.08.2012 г. оставил без изменения.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды исходили из того, что рыночная стоимость спорных земельных участков была определена на дату, когда эти земельные участки отсутствовали как самостоятельные объекты недвижимости и не могли быть объектом оценки. Установив, что при формировании перечней земельных участков для определения кадастровой стоимости и ее определении по состоянию на 01.01.2008 имелись сведения только о земельном участке с кадастровым номером 33:22:14017:0009, который прекратил существование как объект недвижимого имущества с момента раздела и внесения сведений о постановке на кадастровый учет спорных земельных участков, т.е. с 24.11.2008, суды указали, что спорные земельные участки на момент проведения государственной кадастровой оценки не существовали, поскольку не были поставлены на кадастровый учет и поэтому не могли быть включены в перечень объектов оценки.

Вынесенным 25.06.2013 г. Постановлением Президиума ВАС РФ по делу № А115098/2010 судебные акты трех инстанций были отменены и дело передано на новое рассмотрение.

Определим, чем руководствовался ВАС РФ при принятии указанного Постановления, и какие принципиальные выводы были сделаны им при разрешении данного спора:

Какую дату следует рассматривать как дату установления кадастровой стоимости объекта недвижимости и, следовательно, по состоянию на какую дату должна устанавливаться рыночная стоимость объекта?

«...Принимая во внимание в совокупности положения главы III.1 Закона об оценочной деятельности, подзаконные акты, регулирующие порядок проведения кадастровой оценки, учитывая необходимость обеспечения соотносимости рыночной и кадастровой стоимостей и использования при определении рыночной стоимости показателей и данных (ценообразующих факторов) в отношении объекта, существовавших на тот же момент, на который они были использованы оценщиком, определившим кадастровую стоимость, истец, заявляющий требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие с рыночной стоимостью, должен доказать рыночную стоимость на ту же дату, которая использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку, в качестве даты оценки (дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости) и указана в вводной части отчета об определении кадастровой стоимости (приказ Минэкономразвития РФ от 29.07.2011 № 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости»).

В случае отсутствия такой даты в отчете оценщика она может быть установлена исходя из сведений, содержащихся в акте органа исполнительной власти субъекта, которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки...»

По состоянию на какую дату следует определять рыночную стоимость объектов недвижимости, сведения о которых не были внесены в кадастр на момент формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в частности вновь образуемых земельных участков?

Датой, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость вновь образованного земельного участка, следует считать дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость преобразуемого участка в силу следующего:

«...Согласно действующим нормативным актам, кадастровая стоимость вновь образованного земельного участка определяется самостоятельно кадастровым органом при постановке вновь образуемого земельного участка на кадастровый учет на основании имеющихся результатов проведенной государственной кадастровой оценки, утвержденных до образования такого участка.

В настоящее время определение кадастровой стоимости образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222 (далее – методические указания).

Методические указания применяются и для определения кадастровой стоимости земельных участков в случае образования нового земельного участка путем раздела.

Так, подпункт 2.1.17 методических указаний определяет, что в случае образования новых земельных участков путем разделения существующего земельного участка (преобразуемого земельного участка) кадастровая стоимость образуемых земельных участков определяется путем умножения площади указанных земельных участков на удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка.

Поскольку при определении кадастровой стоимости вновь образуемого земельного участка применяется удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка, который был рассчитан в соответствии с теми данными, которые использовались при проведении государственной кадастровой оценки земель до существования нового участка, датой, по состоянию на которую определяется рыночная

стоимость нового участка, следует считать дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость преобразуемого участка...»

В тексте рассмотренного Постановления Президиума ВАС РФ № 10761/11 отсутствует указание на возможность пересмотра вступивших в законную силу судебных актов арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятых на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем Постановлении толкованием. Постановление Президиума ВАС РФ № 10761/11 содержит прямую ссылку на то, что сформулированная по делу правовая позиция подлежит применению судами в делах, по которым к моменту опубликования настоящего Постановления не вынесено решение судом первой инстанции.

Александра Чарушина, юрисконсульт НП «СРОО «Экспертный совет»,
Владимир Лебединский, Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП
«СРОО «Экспертный совет».