

И. А. Чужин

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости как главное доказательство в судебных делах об оспаривании кадастровой стоимости

I. A. Chuzhinov. The Report on the Assessment of the Market Value of the Property, as the Main Evidence in Court Cases on Contesting the Cadastral Value

Автором установлено, что кадастровая стоимость объектов недвижимости, определяемая на основе массовой оценки по итогам осуществления государственной кадастровой оценки, на практике часто не совпадает с рыночной стоимостью, вычисленной по итогам проведения специальной оценки в части определенного объекта недвижимости. В статье показана роль отчета об оценке и судебной экспертизы в судебных делах об оспаривании кадастровой стоимости в рамках административного судопроизводства. Ввиду перемен в судебной практике поднимаются актуальные проблемы, на которые необходимо сделать акцент при подаче административного искового заявления в суд. Предмет исследования — законодательная база в сфере оспаривания результатов кадастровой стоимости жилых зданий, нежилых помещений, земельных участков. Объект исследования — общественные отношения в части оспаривания результатов кадастровой стоимости жилых зданий, нежилых помещений, земельных участков. По итогам исследования сделаны выводы о неизбежности внесения изменений в федеральные законы, регламентирующие процедуру утверждения отчета об оценке и судебной экспертизы в делах об оспаривании кадастровой стоимости. Представлен ряд альтернатив решения проблемы по делам об оспаривании кадастровой стоимости в рамках административного судопроизводства.

Ключевые слова: оспаривание кадастровой стоимости, административное судопроизводство, отчет об оценке, недвижимое имущество, оценочная деятельность, объекты

The cadastral value of real estate, determined on the basis of mass valuation based on the results of the state cadastral valuation, quite often in practice does not coincide with the market value calculated on the basis of a special valuation in respect of a particular real estate. The publication talks about the role of the assessment report and forensic examination in court cases on contesting the cadastral value in administrative proceedings due to changes in judicial practice, urgent problems are raised that need to be emphasized when filing an administrative statement of claim in court. The subject of the study is the legislative framework in the field of contesting the results of the cadastral valuation of real estate. Object of study - public relations, in part to challenge the results of the cadastral valuation of real estate. The main conclusions of the study are the inevitability of amendments to federal laws governing the procedure for approving an assessment report and forensic examination in cases of contesting cadastral value. A number of alternatives to solving the problem in cases of contesting the cadastral value in the framework of administrative proceedings are presented.

Keywords: contest of cadastral value, administrative proceedings, assessment report, real estate, appraisal activities, capital construction projects, the supreme

Илья Анатольевич Чужин — аспирант кафедры административного права и процесса Санкт-Петербургского университета технологий управления и экономики.

© Чужин И. А., 2020

капитального строительства, Верховный суд РФ, суды общей юрисдикции, правовая определенность.

Контактные данные: 190103, Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д. 44а; (812) 451-19-15; e-mail: ilya.chuzhinov@mail.ru.

court, courts of general jurisdiction, legal certainty.

Contact Details: Lermontovskiy Ave 44, St. Petersburg, 190103, Russian Federation; (812) 451-19-15; e-mail: ilya.chuzhinov@mail.ru

В последние годы кадастровая стоимость стала использоваться для расчета налоговой базы по таким налогам, как налог на имущество юридических лиц и физических лиц и другие. Сфера ее применения и важность для физических лиц и юридических лиц, а также субъектов РФ и муниципальных образований растет в геометрической прогрессии. Система оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках административного судопроизводства находится на стадии становления, совершенствования и развития, что подтверждается значительными преобразованиями законодательства в этой сфере, а именно принятием такого федерального закона, как Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 8 марта 2015 г. № 21-ФЗ (далее — КАС РФ).

Проблема оспаривания результатов определения кадастровой стоимости вследствие ее различия с рыночной в рамках административного судопроизводства остается одной из главных для налогоплательщиков [1, с. 2]. Действующее законодательство устанавливает использование в ходе государственной кадастровой оценки, как правило, методы массовой оценки. Массовая оценка не принимает в расчет несколько индивидуальных показателей объекта недвижимости. В итоге утвержденная кадастровая стоимость чаще всего отличается от рыночной стоимости объекта оценки. Если кадастровая стоимость завышена, у юридических и физических лиц появляется необходимость в ее снижении до размера рыночной для снижения оплаты налогов.

В ст. 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ) установлена процедура рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости. Согласно ч. 1 ст. 24.18 этого закона результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в ситуации, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц [2, с. 2]. Статья 248 КАС РФ предлагает основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости. Первое основание — это недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости. Вторым основанием является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Собственник, желающий оспорить размер кадастровой стоимости своего объекта недвижимости, вправе обратиться в суд общей юрисдикции с административным иском с заявлением об установлении рыночной стоимости для своего объекта. В качестве главного доказательства в подобных делах выступает отчет об оценке рыночной стоимости, выполненный специалистами-оценщиками.

Что представляет собой рыночная стоимость и какую роль в системе доказательств в административном судопроизводстве выполняет отчет об оценке рыночной стоимости? Рыночная стоимость — это всегда условная величина, поскольку является суждением оценщика относительно стоимости объекта оценки.

В юридической практике автором настоящей статьи применены отчеты об оценке в качестве доказательств. В частности, приходилось представлять инте-

рессы юридического лица в Московском городском суде. Административный истец владел и пользовался земельным участком площадью 87 149 кв. м, расположенным в Москве, на условиях договора аренды. Указанная кадастровая стоимость земельного участка значительно превышала его рыночную стоимость. Данное обстоятельство нарушало права и законные интересы Общества, поскольку влекло увеличение размера арендной платы, исчисляемой на основании кадастровой стоимости земельного участка.

Отчет об оценке рыночной стоимости земельных участков свидетельствовал о том, что кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2016 г. в значительной степени превышает рыночную стоимость земельного участка. После 2016 г. государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов не проводилась. Ответчики в лице Правительства Москвы и ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Москве выразили несогласие с отчетом об оценке и обратили внимание суда на то, что отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка изготовлен с нарушением требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

В данной ситуации для подтверждения того, что отчет об оценке является надлежащим доказательством, автором статьи подано ходатайство о назначении экспертизы в целях определения рыночной стоимости земельного участка. Производство по делу было приостановлено до изготовления полного текста экспертизы и получения экспертного заключения. По результатам судебной экспертизы установлено, что отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, включая федеральные стандарты оценки и другие акты уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) требованиям стандартов и правил оценочной деятельности. Суд пришел к выводам о том, что судебная экспертиза отвечает требованиям относимости, допустимости, не вызывает сомнений в достоверности, и согласился с выводами о размере рыночной стоимости земельного участка, по поводу которого возник спор.

Для полного описания проблемы (в том числе в регионах нашей страны) в своей судебной работе автор статьи также использовал отчет об оценке как доказательство в Ленинградском областном суде. 28 ноября 2016 г. Обществом подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка в коллегию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Ленинградской области. В письме от 29 ноября 2016 г. комиссия сообщила о возможности оспаривания стоимости земельного участка только в судебном порядке. Административный истец владел и пользовался земельным участком площадью 18 234 кв. м, расположенным в Ленинградской области (Киришском муниципальном районе, Киришском городском поселении, г. Кириши), на праве собственности. Указанная кадастровая стоимость земельного участка значительно превышала его рыночную стоимость. Установлено, что данное обстоятельство нарушает права и законные интересы административного истца, поскольку влечет увеличение его налоговых обязательств, в частности по уплате земельного налога (в данной ситуации уже налога на имущество), исчисляемого на основании кадастровой стоимости земельного участка.

Частью 1 ст. 245 КАС РФ закреплено право юридического лица на обращение в суд с административным иском с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности [3, с. 2]. В п. 2 по-

становления Пленума Верховного суда РФ от 30 июня 2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» разъяснено, что результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости могут быть оспорены административным истцом в судебном порядке посредством представления, в том числе требования об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости [4, с. 3]. Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка № 25-04-16/01 от 30 августа 2016 г. свидетельствовал о том, что кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 29 июня 2010 г. значительно превышала рыночную стоимость земельного участка. После 2010 г. государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов не проводилась.

Ответчик в лице Правительства Ленинградской области выразил несогласие с отчетом об оценке и обратил внимание суда на то, что отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка составлен с нарушением требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. В рассматриваемой ситуации ходатайство о назначении экспертизы было подано государственным органом для подтверждения того, что отчет об оценке является ненадлежащим доказательством в целях определения рыночной стоимости земельного участка. Производство по делу приостановлено до истечения срока проведения экспертизы и получения экспертного заключения. По результатам судебной экспертизы установлено, что отчет об оценке соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности. Однако экспертами предложена другая стоимость земельного участка. Суд пришел к выводам о том, что судебная экспертиза отвечает требованиям относимости, допустимости, не вызывает сомнений в достоверности, и согласился с выводами о размере рыночной стоимости земельного участка, по поводу которого возник спор.

В описанной выше ситуации поднимается вопрос о том, может ли установление другим независимым оценщиком рыночной стоимости определенного объекта недвижимости, отличной от стоимости, указанной в отчете, свидетельствовать о недостоверности отчета в части этой стоимости. Положения Закона об оценочной деятельности свидетельствуют о том, что необходимой формой проверки достоверности отчета независимого оценщика является экспертиза отчета. Именно судебная экспертиза способствует обнаружению нарушений, сделанных оценщиком в процессе проведения оценки и свидетельствующих о недостоверности окончательного результата рыночной стоимости, независимо от ее конкретного значения.

Возникает ряд вопросов. Допустимо ли утверждать, что во всех обстоятельствах, когда появляется спор по основанию величины рыночной стоимости, исключительным методом оспаривания этой величины может являться только проведение экспертизы отчета об оценке? А в условиях, если экспертиза не раскрывает каких-либо нарушений, установленных требованиями, допущенных оценщиком, без сомнения, должна применяться рыночная стоимость, указанная в отчете?

В этих обстоятельствах непосредственно суд может установить финальный размер рыночной стоимости, который будет зафиксирован в судебном решении, признаваемый единственно достоверным в целях проведения оценки. В результате суд в данном случае снимает неопределенность и устанавливает истинную рыночную стоимость объекта оценки. Вышеизложенное свидетельствует лишь о том, что размер, установленный судом, фактически не является более точным или правильным по сравнению с ранее определенными, но он носит бесспорный характер.

В этом контексте функция суда по установлению справедливой рыночной стоимости служит показателем того, что существуют пробелы в действующей правовой системе оценки. Возможно, рост качества услуг оценщиков и развитие механизмов их ответственности, а также развитие рынка оцениваемых объектов послужит к устранению вышеуказанных пробелов. Описанная выше функция суда будет применяться в делах об установлении кадастровой стоимости в размере их рыночной стоимости до тех пор, пока будут использоваться методы массовой оценки, которые создают увеличение объема процедурно достоверных оценок.

На основании проведенного анализа изложенной проблемы целесообразно сделать следующие выводы:

- во-первых, только суд является органом, который в наступивших условиях может и обязан остановить длительную многочисленную процедурно достоверных оценок и внести, наконец, правовую определенность в отношения сторон за счет установления конечного и исключительно всестороннего, достоверного результата оценки;
- во-вторых, описанная функция суда отлично прослеживается в судебной практике судов общей юрисдикции по делам об оспаривании кадастровой стоимости, поскольку в этом случае стоимость, установленная приемами массовой оценки, корректируется до показателей индивидуальной рыночной стоимости, устанавливаемой судом;
- в-третьих, необходимо внести изменения в федеральные законы, в которых указать на недопустимость применения метода массовой оценки объектов недвижимости.

Литература

1. Чужинов И. А. Проблемы присуждения и возмещения судебных расходов по делам об оспаривании кадастровой стоимости в рамках административного судопроизводства // *NB: Административное право и практика администрирования*. 2019. № 2. С. 1–4. DOI: 10.7256/2306-9945.2019.2.29144
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ. Справ.-правовая система «КонсультантПлюс».
3. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации: федер. закон от 8 марта 2015 г. № 21-ФЗ. Справ.-правовая система «КонсультантПлюс».
4. О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости: постановление Пленума Верховного суда РФ от 30 июня 2015 г. № 28. Справ.-правовая система «КонсультантПлюс».