

НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ПРОИЗВОДСТВА ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ ДЕЛАМ ОБ ОСПАРИВАНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

А.Ю. Гарафутдинова, магистрант
Уфимский университет науки и технологий
(Россия, г. Уфа)

DOI:10.24412/2500-1000-2023-5-1-140-144

Аннотация. В рамках настоящего научного исследования рассматриваются особенности об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в Российской Федерации, некоторые вопросы производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Актуальность темы исследования характеризуется необходимостью в совершенствовании институтов оценочной деятельности и государственной кадастровой оценки в рамках отечественной правовой конъюнктуры, а также значительным влиянием данных институтов на рациональность и законность разрешения юридических задач на практике. Надлежащая регламентация оценочной деятельности, в том числе и отдельных аспектов правового механизма в рамках государственной кадастровой оценки, признается ключевым элементом обеспечения законности вышеуказанных процедурных мероприятий, включая при этом созидание отдельных правовых процессов. В своей работе, авторы проводят анализ некоторых аспектов особенностей процедуры оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в Российской Федерации, определяют правовое содержание производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, сопоставляют теоретические и практические стороны данного вопроса.

Ключевые слова: кадастровая оценка, оценочная деятельность, оспаривание результатов определения кадастровой стоимости, комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, объекты налогообложения.

Повышение значимости кадастровой оценки и, соответственно, преобразования законодательства в данной области обуславливают необходимость регламентации информационной и методической базы оценочных работ.

Учитывая аспекты влияния кадастровой стоимости при определении налоговой базы, осуществление кадастровой оценки должно способствовать не только к установлению процедурно-достоверных результатов, но и обуславливать экономически обоснованное налогообложение объектов недвижимости.

Справедливо утверждать, что в настоящее время в Российской Федерации наблюдается тенденция к росту инициируемых споров об оспаривании установленной кадастровой стоимости. По мнению Зеленцова А.Б., административная юстиция как организационно-правовой механизм, встроенный в систему правового

государства, призвана обеспечить подчинение публичной администрации закону и правосудии [6]. На наш взгляд, созидание правового регулирования оценочной деятельности в данной области требует комплексного подхода в части разрешения вопросов, формирующихся в сфере государственной кадастровой оценки.

Важно заметить, что настоящая процедура установления кадастровой стоимости объекта недвижимости предусматривает ряд недостатков ещё на этапе сбора сведений об объекте, поскольку неотъемлемым элементом изучения является информация, закрепленная в базе данных Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), поскольку нередко сведения оказываются неактуальными или вовсе противоречат фактическим обстоятельствам.

В настоящее время, порядок разрешения споров в административном порядке

по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в Российской Федерации регламентирован рядом нормативных правовых актов. В частности, к данным нормативным актам относится Федеральный закон № 237-ФЗ от 03.07.2016 г. «О государственной кадастровой оценке» [1], а также Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [2] в случае, если результаты государственной кадастровой оценки получены в период начала проведения процедуры до 1 января 2017 г. В данной связи, отсутствие единого механизма оспаривания результатов государственной кадастровой оценки свидетельствует о наличии правовой неопределенности, что способствует существенному росту количества обращений заинтересованных лиц в рамках судебной инстанции, либо обращений в комиссию по оспариванию.

Законодательством определяется круг лиц, которые вправе процедурно оспорить результаты определения государственной кадастровой стоимости, к их числу относятся:

- физические и юридические лица, в том случае, если их права и обязанности были нарушены результатами определения государственной кадастровой оценки;

- органы государственной власти и местного самоуправления в части объектов недвижимости, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, а также объектов, расположенных в рамках территории муниципального образования в случае, если по заявлению собственника объекта недвижимости установленная кадастровая стоимость была значительно занижена в соответствии с установленной рыночной стоимостью данного объекта.

Важно заметить, что в соответствии с ч. 3 ст. 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», основаниями для оспаривания результатов государственной кадастровой оценки в суде или Комиссии является: установление в отношении объекта недвижимости рыночной стоимости на ту дату, по состоянию на

которую установлена его кадастровая стоимость; наличие недостоверных сведений об объекте недвижимости, а именно искажение сведений об объекте недвижимости, которые изучались при определении кадастровой стоимости.

Определение надлежащей кадастровой стоимости объектов недвижимости представляется значимым для целей определения налоговой базы в порядке ст. 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), поскольку это способствует соблюдению прав и законных интересов собственников данных объектов недвижимости, что наблюдается в позиции, изложенной в Решении Верховного суда Республики Башкортостан по делу № 3га-987/2022 от 16.02.2023 г. [3] и Решении Верховного суда Республики Башкортостан по делу № 3га-390/2022 от 09.03.2023 г. [4] по делам о признании недействующим пунктов Перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, утвержденного приказами Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан.

По мнению Хаманевой Н.Ю., основной задачей административного судопроизводства является судебная проверка административных правовых актов и защита регулируемых ими прав, свобод и юридически значимых интересов граждан и других субъектов права [5]. По нашему мнению, нормативные акты должны соблюдать права и законные интересы собственников объектов недвижимости в полном объеме.

При осуществлении расчетов кадастровой стоимости объекта недвижимости, неотъемлемым условием является применение информационной системы, которая должна содержать актуальные ценообразующие факторы. Таким образом, размещаемая уполномоченными кадастровыми оценщиками необходимой информации об объекте недвижимости в ЕГРН допускает наличие неточностей и неопределенностей, таких как неполное описание объекта недвижимости или отсутствие информации об инженерных сетях, охранных зонах красных линий.

Согласно статистическим сведениям, размещенным на официальном интернет портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в части сведений о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2022 г. (далее – Комиссий) [7], общее количество заявлений о пересмотре результатов государственной кадастровой оценки, поданных в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, число обращений составляет 4 173 ед. в отношении 6 293

объектов недвижимости. Из вышеуказанного количества поданных за период 2022 г. заявлений, 67 заявлений были поданы по основанию недостоверности сведений об объекте недвижимости, которые использовались при определении его кадастровой стоимости, 4 105 заявлений были поданы по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была определена его кадастровая стоимость и в 1 заявлении были указаны оба основания, что представлено на рисунке 1.

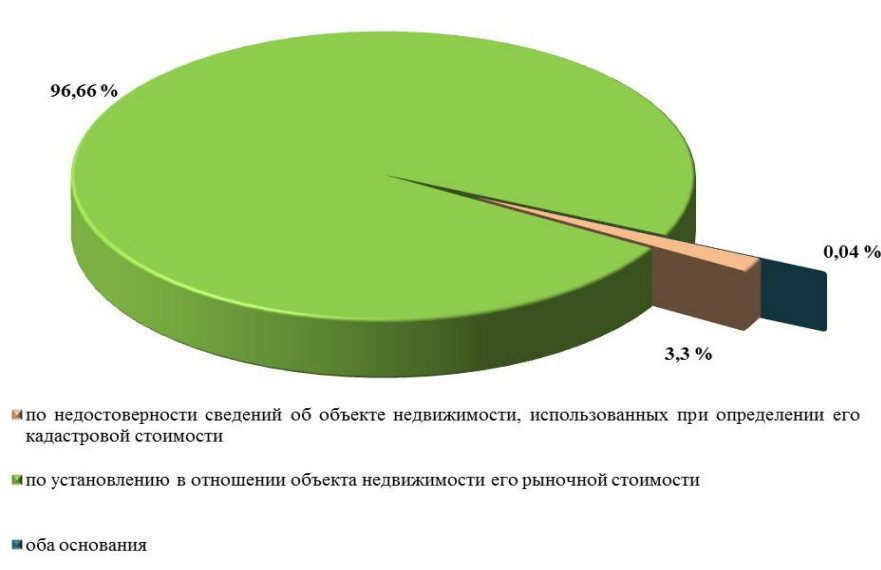


Рис. 1. Количество обращений, поданных в Комиссии, в разрезе оснований для подачи, %

В соответствии с действующим законодательством, разрешение административных споров об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости проводится с учетом правил, подлежащих применению в рамках дел, возникающих из административных и иных правоотношений. Таким образом, в соответствии с п. 4 ст. 22 Федерального закона № 237-ФЗ от 03.07.2016 г. «О государственной кадастровой оценке», право обращения в суд с требованием об оспаривании кадастровой стоимости возникает в момент со дня внесения в ЕГРН результатов установления кадастровой стоимости и до дня внесения результатов последующей оценки.

Внесение изменений на основании судебного решения об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в

размере рыночной, подлежат применению с 1 января года, в рамках которого было подано заявление об оспаривании в Комиссию или в суд.

Несколько иные положения наблюдаются в содержании ст. 378.2, ст. 391, ст. 403 НК РФ, где в отношении налога на имущество организаций, земельного налога, а также налога на имущество физических лиц, сведения о кадастровой стоимости, которая была оспорена в Комиссии или в суде, подлежит применению с даты начала использования для целей налогообложения.

Также, необходимо заметить, что закрепление в Кодексе административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ) положений, которые допускают осуществление оспаривания ре-

зультатов государственной кадастровой оценки объекта недвижимости в рамках административного судопроизводства, не исключает право обращения непосредственно в суд в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ от 03.07.2016 г. «О государственной кадастровой оценке».

Таким образом, ключевой задачей производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости является защита прав и законных интересов граждан и организаций от незаконных решений, действий (бездействия) органов государственной

власти, органов местного самоуправления и их должностных лиц в рамках рассмотрения административных дел оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. В свою очередь, реализация бюджетными учреждениями, которые уполномочены осуществлять государственную кадастровую оценку, своей деятельности с учетом требований отечественного законодательства, а также с соблюдением правил осуществления профессиональной деятельности, в значительной мере способствует росту качества результатов государственной кадастровой оценки.

Библиографический список

1. Федеральный закон № 237-ФЗ от 03.07.2016 г. «О государственной кадастровой оценке» // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 24.04.2023).

2. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 24.04.2023).

3. Решение Верховного суда Республики Башкортостан по делу № 3га-987/2022 от 16.02.2023 г. // База судебных актов, судебных решений и нормативных документов «Судебные и нормативные акты РФ». – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/> (дата обращения: 24.04.2023).

4. Решение Верховного суда Республики Башкортостан по делу № 3га-390/2022 от 09.03.2023 г. // База судебных актов, судебных решений и нормативных документов «Судебные и нормативные акты РФ». – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/> (дата обращения: 24.04.2023).

5. Хаманева Н.Ю. Институт административной юстиции как административная форма правосудия // Административное судопроизводство в Российской Федерации: развитие теории и формирование административно-процессуального законодательства: сборник статей. – 2019. – № 13. – С. 476-489.

6. Зеленцов А.Б. Административная справедливость и административная юстиция // Административное судопроизводство в Российской Федерации: развитие теории и формирование административно-процессуального законодательства: сборник статей. – 2017. – № 7. – С. 386-394.

7. Статистические сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в части сведений о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2022 г. // Информационный портал Росреестра. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/> (дата обращения: 24.04.2023).

**SOME ISSUES OF ADMINISTRATIVE PROCEEDINGS ON CHALLENGING THE
RESULTS OF DETERMINING THE CADASTRAL VALUE
IN THE RUSSIAN FEDERATION**

A.Yu. Garafutdinova, *Graduate Student*
Ufa University of Science and Technology
(Russia, Ufa)

***Abstract.** Within the framework of this scientific research, the features of challenging the results of determining the cadastral value in the Russian Federation, some issues of administrative proceedings on challenging the results of determining the cadastral value are considered. The relevance of the research topic is characterized by the need to improve the institutions of appraisal activity and state cadastral assessment within the framework of the domestic legal conjuncture, as well as the significant influence of these institutions on the rationality and legality of solving legal problems in practice. Proper regulation of valuation activities, including certain aspects of the legal mechanism within the state cadastral valuation, is recognized as a key element in ensuring the legality of the above procedural measures, including the creation of separate legal processes. In their work, the authors analyze some aspects of the specifics of the procedure for challenging the results of determining the cadastral value in the Russian Federation, determine the legal content of proceedings in administrative cases on challenging the results of determining the cadastral value, compare the theoretical and practical aspects of this issue.*

***Keywords:** cadastral valuation, appraisal activity, challenging the results of determining the cadastral value, commissions for the consideration of disputes on the results of determining the cadastral value, objects of taxation.*