

Москва, 09.07.2015

Об оспаривании кадастровой стоимости

В последнее время кадастровая стоимость земельных участков часто становится предметом для споров. Вступившие летом 2014 года Закон от 21 июля 2014 года № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Закон от 4 июня 2014 года № 143-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с изменением подведомственности некоторых категорий дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами», применение которых впоследствии было разъяснено в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» детально урегулировали вопросы оспаривания.

Дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости исключены из компетенции арбитражных судов. Частью 1 статьи 26 Гражданского процессуального кодекса дополнена положениями, согласно которым «кадастровые» споры рассматривают Верховный суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения, суд автономной области и суд автономного округа.

Порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости регулируется положениями статьи 24.18 Закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Устанавливается, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если они затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – «комиссия»). При этом отдельно оговаривается, что для физических лиц предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Юридические лица, прежде чем обратиться в суд, необходимо обратиться в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости.

Решения комиссии могут быть оспорены в суде, но предметом спора в этом случае будет сама оспариваемая кадастровая стоимость. Отсюда следует, что для суда важен лишь сам факт обращения в комиссию, то есть соблюдение досудебного порядка, а не принятое ею решение.

Новая кадастровая стоимость установленная по решению комиссии или суда в размере рыночной в целях налогообложения применяется с 1 января того года, в котором подано заявление в комиссию. Это означает, что если обращение в комиссию

ACADEMICS CONSULT GROUP

L A W Y E R S

было в 2014 году, а в суд - в 2015 году, то «ретроспективный» пересчет будет возможен с 1 января 2014 года.

В завершение хотелось бы отметить, что государственная кадастровая оценка проводится не чаще чем один раз в течение трех лет. Исключение сделано только для городов федерального значения - переоценивать объекты, расположенные на их территориях, можно не чаще чем один раз в течение двух лет. В любом случае кадастровая оценка должна проводиться не реже чем один раз в течение пяти лет.

Контакт:

Academics Consult Group

Телефон: +7 (495) 785 2249

E-Mail: info@academicsconsultgroup.ru