|  |  |
| --- | --- |
|  | **Оспаривание  кадастровой стоимости в судебном порядке** |

Под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости понимается предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая оспаривание решений и действий (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - Комиссия).

Результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости могут быть оспорены административным истцом в судебном порядке посредством предъявления следующих требований:

об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости; об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки (далее - заявления о пересмотре кадастровой стоимости);

об оспаривании решения или действия (бездействия) Комиссии.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости на основании [пункта 15 статьи 20](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CBA9773B91D2C58605FAC48B305E728D43F6B2F3EAEA23FeEa1J) Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ) подается в Верховный суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения, суд автономной области, суд автономного округа по месту нахождения заказчика работ либо государственного органа, определившего кадастровую стоимость в порядке [статьи 24.19](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CB09272B71B2C58605FAC48B305E728D43F6B2A39eAaBJ) Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности).

При этом данные дела разрешаются в сроки, установленные [статьей 141](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CBA9773B91D2C58605FAC48B305E728D43F6B2F3EAEAA33eEa1J) КАС РФ в соответствии с правилами [главы 25](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CBA9773B91D2C58605FAC48B305E728D43F6B2F3EAFA539eEa2J) КАС РФ.

В силу [абзаца тридцать шестого статьи 24.18](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CB09272B71B2C58605FAC48B305E728D43F6B2A38eAa7J) Закона об оценочной деятельности решения Комиссии также могут быть оспорены в суде.

С учетом того, что целью обращения в Комиссию является пересмотр кадастровой стоимости, решение, действие (бездействие) Комиссии могут быть оспорены с соблюдением правил подсудности, установленных [пунктом 15 статьи 20](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CBA9773B91D2C58605FAC48B305E728D43F6B2F3EAEA23FeEa1J) КАС РФ, в порядке и сроки, предусмотренные [главой 22](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CBA9773B91D2C58605FAC48B305E728D43F6B2F3EAFA73AeEa2J) КАС РФ.

В целях соблюдения правил подсудности и подведомственности дел требования об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости не подлежат совместному рассмотрению с иными требованиями, например, о пересмотре налоговых обязательств, арендных платежей ([пункт 15 статьи 20](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CBA9773B91D2C58605FAC48B305E728D43F6B2F3EAEA23FeEa1J) КАС РФ).

В зависимости от субъектного состава участников спорных правоотношений судья отказывает в принятии заявления в части требований, не подлежащих совместному рассмотрению, на основании [пункта 1 части 1 статьи 128](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CBA9773B91D2C58605FAC48B305E728D43F6B2F3EAEAB33eEa7J) КАС РФ либо возвращает его в соответствии с [пунктом 2 части 1 статьи 129](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CBA9773B91D2C58605FAC48B305E728D43F6B2F3EAEAB32eEa5J) КАС РФ.

С административным исковым заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности ([абзацы первый](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CB09272B71B2C58605FAC48B305E728D43F6B2A3DeAaAJ) и [второй статьи 24.18](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CB09272B71B2C58605FAC48B305E728D43F6B2A3DeAaBJ) Закона об оценочной деятельности).

В отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, органы государственной власти, органы местного самоуправления, действующие от имени соответствующего публично-правового образования, вправе обратиться в суд по месту нахождения такого объекта недвижимости с административным исковым заявлением о пересмотре его кадастровой стоимости.

Бывший собственник объекта недвижимости вправе обратиться с заявлением о пересмотре его кадастровой стоимости, если результатами кадастровой оценки затрагиваются права и обязанности такого лица как налогоплательщика, в налоговом периоде, в котором подано заявление.

Участник долевой собственности самостоятельно участвует в налоговых правоотношениях и может реализовать свое право на пересмотр кадастровой стоимости независимо от согласия других сособственников ([п. 1 статьи 45](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CBA9077B01F2C58605FAC48B305E728D43F6B2C3CAEeAa5J), [п. 2 ст. 392](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CBA9077B0152C58605FAC48B305E728D43F6B2F3DA6eAa7J), [п. 3 ст. 408](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CBA9077B0152C58605FAC48B305E728D43F6B2F3EAAA1e3aBJ) Налогового кодекса Российской Федерации, [статья 24.18](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CB09272B71B2C58605FAC48B305E728D43F6B2A3DeAaDJ) Закона об оценочной деятельности).

Арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе обратиться с названным заявлением в случаях, когда арендная плата исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Если арендная плата за пользование имуществом, находящимся в собственности граждан и (или) юридических лиц, рассчитывается исходя из его кадастровой стоимости, арендатор вправе оспорить указанную стоимость, когда согласие собственника на такой пересмотр выражено в договоре либо в иной письменной форме.

Лицо, имеющее исключительное право выкупа или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе оспорить его кадастровую стоимость, если выкупная цена или арендная плата такого участка исчисляется исходя из его кадастровой стоимости ([статья 39.20](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CB09372B61F2C58605FAC48B305E728D43F6B2636eAaAJ) ЗК РФ, [пункты 1](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CB09274B81E2C58605FAC48B305E728D43F6B2F3EAEA23EeEa1J) и [2 статьи 2](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CB09274B81E2C58605FAC48B305E728D43F6B2F3EAEA23EeEaEJ), [пункты 2](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CB09274B81E2C58605FAC48B305E728D43F6B27e3aBJ), [2.2 статьи 3](consultantplus://offline/ref=8CC1A808F6C29EDE307A3671BF87035D3CB09274B81E2C58605FAC48B305E728D43F6B28e3aFJ) Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Ведущий специалист – эксперт

отдела по контролю (надзору)

в сфере саморегулируемых

организаций и правового обеспечения Р.Э. Борзенков