

# Административные истцы по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости недвижимости

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 и второй статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, статьи 373, 388, 400 НК РФ).

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 заявлением о пересмотре его кадастровой стоимости.

В силу положений пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, - федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. С учетом этого указанные органы вправе обратиться с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости соответствующих земельных участков.

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 собственников (пункт 1 статьи 45, пункт 2 статьи 392, пункт 3 статьи 408 НК РФ, статья 24.18 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 ЗК РФ, пункты 1 и 2 статьи 2, пункты 2, 2.2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Прокурор в случаях, предусмотренных статьей 39 КАС РФ, вправе обратиться в суд с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Вопрос о том, **имеют ли органы местного самоуправления право оспаривать в судебном порядке результаты определения кадастровой стоимости** земельного участка, не находящегося в собственности муниципального образования, но расположенного на его территории, в случаях, когда по заявлению собственника этого земельного участка его кадастровая стоимость была существенно снижена на основании установления рыночной стоимости была рассмотрен Конституционным Судом РФ.

Как следует из Постановления Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 № 15-П «По делу о проверке конституционности положения части первой статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в связи с жалобой администрации муниципального образования города Братска», в случае снижения кадастровой стоимости земельного участка на основании установления его рыночной стоимости у муниципального образования, на территории которого он расположен, может иметься реальный законный интерес, предполагающий возможность органов местного самоуправления самостоятельно оспаривать соответствующее решение комиссии, принятое по инициативе собственника этого земельного участка. Между тем положение части первой статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», полностью исключая такую возможность, по существу, несоразмерно ограничивает конституционные гарантии защиты прав и законных интересов муниципальных образований.

В результате рассмотрения соответствующего дела, Конституционный Суд РФ признал не противоречащим Конституции Российской Федерации положение части первой статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», как устанавливающее в системе действующего правового регулирования в целях обеспечения прав и законных интересов собственников объектов недвижимости, расположенных на территории муниципального образования, общий порядок оспаривания органами местного самоуправления результатов определения кадастровой стоимости, который предусматривает возможность такого оспаривания в отношении объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности.

Кроме того, Конституционный Суд РФ в указанном Постановлении признал не

соответствующим Конституции Российской Федерации, ее статьям 46 (часть 1), 55 (часть 3) и 133, положение части первой статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - в той мере, в какой оно препятствует органам местного самоуправления оспаривать в судебном порядке результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, не находящегося в собственности муниципального образования, но расположенного на его территории, в случаях, когда по заявлению собственника этого земельного участка его кадастровая стоимость была существенно снижена на основании установления рыночной стоимости, чем могут быть затронуты права и законные интересы данного муниципального образования, в том числе связанные с поступлениями налоговых доходов в местный бюджет.

При этом следует учесть, что **решение суда об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной не затрагивает права и законные интересы налогового органа**. Как следует из судебных актов по делу № А76-19190/2014, Общество обратилось в суд с требованием об установлении кадастровой стоимости принадлежащего на праве собственности земельного участка в размере рыночной. Суд первой инстанции заявленные требования удовлетворил.

МИФНС обратилась в суд первой инстанции с заявлением о пересмотре судебного акта по вновь открывшимся обстоятельствам, поскольку МИФНС не было привлечено к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора. Налоговый орган также отметил, что в случае отказа в удовлетворении данного заявления, может сложиться ситуация, когда налоговый орган будет вынужден принять неверно определенную кадастровую стоимость для исчисления земельного налога.

Отказывая в удовлетворении заявления налогового органа, арбитражный суд первой инстанции исходил из отсутствия доказательств нарушения прав заявителя, возникновения на стороне Инспекции дополнительных обязательств в связи с вступлением решения по настоящему делу в законную силу. Суд первой инстанции также пришёл к выводу об отсутствии новых и вновь открывшихся обстоятельств. Помимо прочего суд первой инстанции отметил, что заявителем не приведено достаточных фактов, которые имели бы юридическое значение для вынесения решения по существу спора, влияли бы на обоснованность и законность судебного акта, опровергали бы выводы суда первой инстанции. Доводы заявителя не влекут иную оценку правовую оценку правоотношений по настоящему делу.

МИФНС обратилась в суд с апелляционной жалобой на решение суда первой инстанции. Суд апелляционной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения, поскольку наличие у инспекции публично-правовых функций по контролю за соблюдением законодательства Российской Федерации о налогах и сборах, не свидетельствует о принятии решения о правах либо об обязанностях инспекции. Кроме того, суд апелляционной инстанции указал на отсутствие доказательств наличия у инспекции имущественно-правового интереса в обжаловании решения суда. Суд кассационной инстанции подтвердил соответствующую позицию (Постановление Арбитражный суд Уральского округа 20 июля 2016 г. по делу № А76-19190/2014).

---

Источник: <https://alexeyborisov.ru/text/433/>