

*Саркисян Валентина Георгиевна*

канд. юрид. наук, доцент

*Хатхоху Эдуард Ахмедович*

магистрант

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный

университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

**К ВОПРОСУ О НЕКОТОРЫХ ПРОЦЕССУАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЯХ  
РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛ ОБ ОСПАРИВАНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

*Аннотация:* актуальность статьи обусловлена необходимостью более детальной рассмотреть процессуальные особенности дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. Кадастровая стоимость является налоговой базой для начисления земельных платежей по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом, в связи с чем довольно много дел в судах по данным спорам.

*Ключевые слова:* кадастровая стоимость, оспаривание, судопроизводство, процессуальные особенности, земельные участки.

Глава 25 КАС РФ «Производство по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости» закрепляет особенности процессуального порядка рассмотрения и разрешения административных дел, включающих по своей сущности несколько разновидностей – дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости (включая такие объекты как земельные участки), а также две категории дел – оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (также и в отношении земельных участков) и оспаривание действий (бездействия) такой комиссии – которые, в соответствии с ч. 5 ст. 245

КАС РФ рассматриваются по правилам главы 22 КАС РФ с учетом специфики, определяемой правилами главы 25 КАС РФ [1].

Основные особенности, закрепленные в главе 25 КАС РФ применительно к анализируемым категориям дел обусловлены спецификой сущности рассматриваемых судом дел и закрепляют правила процессуального порядка относительно возбуждения дел (требования к административному исковому заявлению и перечень необходимых документов, прилагаемых к нему; лица, обладающие правом на обращение в суд, сроки обращения), рассмотрения дел в суде (определение состава лиц, участвующих в деле, распределение обязанностей по доказыванию, а также перечень оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и особенности решения суда).

По данным категориям дел предусмотрена родовая подсудность -дела рассматриваются только верховным судом субъекта РФ.

Административными истцами по делам, рассматриваемым в соответствии с нормами главы 25 КАС РФ выступают как собственники объектов недвижимости (юридические и физические лица, а также, если объект недвижимости находится в государственной или муниципальной собственности, то, соответственно, органы государственной власти и органы местного самоуправления – ч. 1 и ч. 2 ст. 245 КАС РФ), лица, осуществляющие владение имуществом (например, на праве постоянного (бессрочного) пользования, при соблюдении необходимых условий это могут быть арендаторы), бывшие собственники и иные заинтересованные лица, если установленными результатами кадастровой стоимости объекта недвижимости затронуты их права и обязанности, кроме этого муниципальные органы могут оспаривать результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, которая расположена на их территории, так как они заинтересованы в правильном ее определении, ведь налог на имущество взывается в местный бюджет.

Особенность установления срока обращения в суд по рассматриваемой категории дел обусловлена закрепленными в ст. 24.12 Закона об оценочной деятельности сроками проведения кадастровой оценки [2]. По общему правилу об-

ратиться в суд можно не позднее пяти лет с даты внесения в Государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости при соблюдении одного из условий – либо результаты определения кадастровой стоимости не внесены в государственный кадастр, либо, соответственно, с объектом недвижимости произошли определенные изменения (были существенно изменены качественные либо количественные характеристики), которые повлияли и на изменение кадастровой стоимости. Если оспариваются решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, то устанавливается общий процессуальный срок, закрепленный в КАС РФ для оспаривания решений, действий (бездействий) органов государственной власти, местного самоуправления, их должностных лиц и т. п. – 3 месяца с момента как были нарушены права [3, с. 467].

Следует обратить внимание на вопрос о соблюдении досудебного порядка, поскольку ранее досудебный порядок был обязателен для всех лиц, исключая физических лиц, что было предусмотрено в ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности. В силу содержащихся прямых указаний п. 1 ст. 22 Закона о государственной кадастровой оценке, на сегодняшний день обращение в комиссию до обращения в суд не является обязательным.

Среди документов, которые обязательно должны быть приложены к административному исковому заявлению, необходимо обратить внимание на следующие, обусловленные именно спецификой рассматриваемого дела в суде:

– выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в которой, соответственно, зафиксированы результаты определения кадастровой стоимости;

– документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений [4, с. 215];

– отчет предусмотрен для тех случаев, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

В соответствии с общим правилом распределения обязанности по доказыванию, каждая сторона доказывает те обстоятельства, на которые она ссылается (ч. 5 ст. 247 КАС РФ), при этом обязанность доказать основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости – недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости или, соответственно, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость – возложена полностью на административного истца (ч. 5 ст. 247 КАС и ст. 249 КАС РФ).

Необходимо указать на то, что недостоверными сведениями об объекте, в отношении которого оспаривается его кадастровая стоимость, являются искажение данных о самом объекте:

- неправильное указание сведений в перечне объектов недвижимости;
- неправильное определение лицом, проводившим оценку, существенных условий, влияющих на определение его стоимости (например, местоположение земельного участка, его целевое назначение, разрешенное использование и иные);
- неправильное применение данных при осуществлении расчета;
- произведение расчетов без учета аварийности состояния объекта;
- различного рода кадастровые и технические ошибки (ст. 28 Закона о кадастре).

Особенность субъектного состава лиц, участвующих в деле, состоит в том, что судом привлекается государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости, а также государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, а также суду предоставлено право привлечь по своему усмотрению

нию иных лиц, на права которых может повлиять решение суда (ч. 2 и ч. 3 ст. 247 КАС РФ).

Особенности вынесения решения по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости (ст. 249 КАС РФ) заключаются в том, что суд обязан самостоятельно определить кадастровую стоимость, указав в резолютивной части решения вновь установленную величину кадастровой стоимости.

### *Список литературы*

1. Кодекс административного судопроизводства от 08.03.2015 №21-ФЗ (ред. от 17.02.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – №10. – Ст. 1391.

2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 19.12.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – №31. – Ст. 3813.

3. Торосян М.С. К вопросу о понятии и значении процессуальных сроков в гражданском процессе / М.С. Торосян, В.Г. Саркисян // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: сборник статей по материалам 76-й научно-практической конференции студентов по итогам НИР за 2020 год (Краснодар, 10–30 марта 2021 года) / отв. за выпуск А.Г. Коцаев. – В 3 ч. Ч. 3. – Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2021. – С. 466–469. – EDN FHFPEZ.

4. Саркисян В.Г. К вопросу о понятии и признаках судебной экспертизы в цивилистическом процессе / В.Г. Саркисян // Право и государство: теория и практика. – 2022. – №9 (213). – С. 215–216. – DOI 10.47643/1815-1337\_2022\_9\_215. – EDN SOKZZJ.