

Оспаривание кадастровой оценки

Арбитражная практика

Правовая основа ГКО

- ❑ Статья 66 ЗК РФ.
- ❑ Глава III-1 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (введ. от 22.07.2010 № 167-ФЗ).
- ❑ Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утв. постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316.
- ❑ Методики ГКО по категориям земель.
- ❑ Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утв. приказом МЭР России от 12.08.2006 № 222 (МУ № 222).
- ❑ «Порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, утв. приказом МЭР от 18.03.2011 № 113.
- ❑ Порядок создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 (прежн. ред. от 22.02 2011).
- ❑ ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утв. приказом МЭР России от 20.07.2007 № 255_{5.2013}
- ❑ ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости», утв. приказом МЭР России от

«Старые» и «новые» ГКО

Статья 5 ФЗ № 167: Положения настоящего ФЗ не применяются к государственной кадастровой оценке земель, договоры на проведение которой были заключены до истечения 60 дней после дня официального опубликования настоящего Федерального закона и работы по проведению которой не завершились в указанный в настоящей части срок.

«Старые»

«Новые»

Процедура проведения

Постановление Правительства № 316

ФЗ об оценочной деятельности

Порядок оспаривания результатов

Только в судебном порядке

Комиссии при ТУ Росреестра

В суд

Два варианта результатов ГКО

1. КС конкретного участка

- ❖ ЗУ отражен в ГКН на момент составления списка для оценки – прошел ГКО.
- ❖ Акт об утверждении результатов – нормативный (ППВАС от 25.03.2008 № 9504/07).
- ❖ Кад. орган «технически» переносит результат в кадастр.
- ❖ Возможна лишь техническая ошибка/незаконность действий кад. органа (ППВАС от 21.09.2010 № 7309/10).

Два варианта результатов ГКО

2. СУПКС в разрезе кадастровых кварталов и видов РИ

- ❖ ЗУ не попал в список: сведения о нем появились или изменились в ГКН после.
- ❖ Росреестр (МУ № 222):
 - определяет группу видов РИ, к которой должен быть отнесен ЗУ – правовая квалификация;
 - умножает выбранный СУПКС на площадь ЗУ.
- ❖ Техническая ошибка или незаконность/действий или кадастровая ошибка/необходимость уточнения группы видов РИ (ППВАС от 02.06.2009 № 21/09, от 15.12.2011 № 12651/11).

Постановление Президиума ВАС РФ № 913/11

- ❑ ГКО – массовая оценка, направлена на установление рыночной стоимости оцениваемых объектов, но по общему правилу менее точная, чем индивидуальная рыночная оценка.
- ❑ Заинтересованные лица вправе требовать уточнения результата ГКО – пересмотра КС, определенной по результатам ГКО, и установления к КС в размере рыночной.
- ❑ Новая ред. ст. 66 ЗК РФ прямо требует установления КС в размере рыночной при ее определении, а прежняя ред. ст. 66 ЗК РФ этого не исключала.
- ❑ ФЗ об оценочной деятельности, устанавливающий адм. порядок пересмотра КС к «старым» ГКО неприменим, значит, такое требование может быть заявлено только в судебном порядке.
- ❑ При этом вопрос о законности нормативного акта, об утверждении результатов ГКО, законности действий кадастрового органа по внесению в ГКО КС, достоверность отчета о ГКО предметом проверки не являются

Предмет доказывания по делу – рыночная стоимость объекта

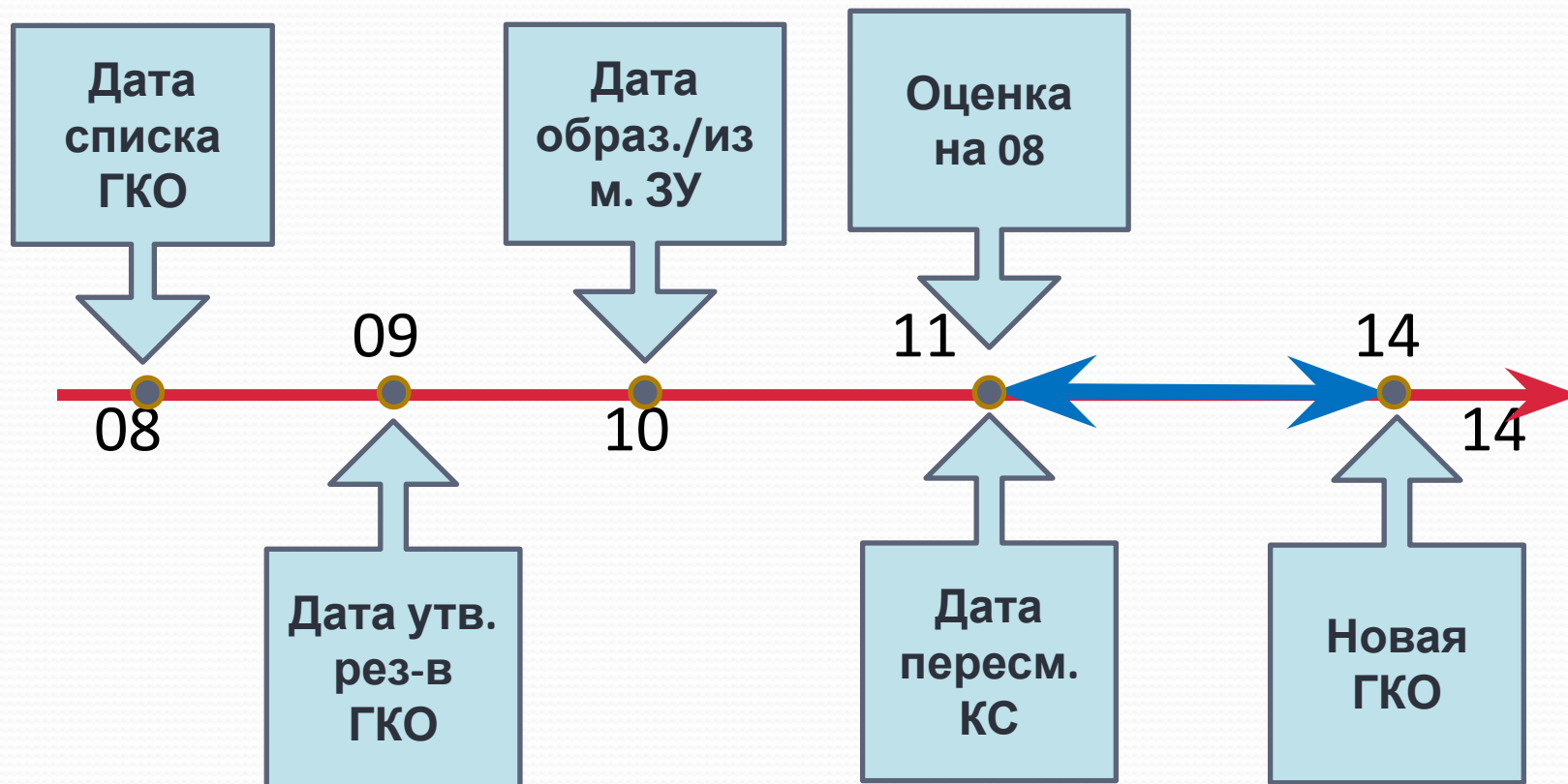
Требования к оценке:

1. Дата.
2. Правовые характеристики объекта.
3. Экспертиза СРО.

Дата

1. Принцип единой даты оценки.
2. Принцип сопоставимости результата ГКО и индивидуальной (рыночной) оценки.
3. Дата ГКО: дата, по состоянию на которую проводилась ГКО:
 - ❖ старые оценки: 1 января года проведения работ;
 - ❖ новые оценки: дата составления списка оцениваемых ЗУ.
4. Существенность погрешности даты индивидуальной (рыночной) оценки и бремя доказывания.
5. Дата индивидуальной (рыночной) оценки ЗУ, для которых КС определена по правилам МУ № 222.

Дата оценки



Правовые характеристики объекта оценки

Пункт 10 ФСО № 4

«Общие требования к определению кадастровой стоимости»

При применении методов массовой оценки не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления (в случае отсутствия у оценщика такой информации).

Правовые характеристики объекта оценки

Публичные ограничения права

- ❖ Устанавливаются НПА.
- ❖ Без учета воли правообладателя.
- ❖ Не подлежат регистрации в ЕГРП по общему правилу (п. 6 ст. 56 ЗК РФ).
- ❖ Если подлежат регистрации, возникают не с ее момента, а с момента НПА.
- ❖ Сказываются на доходности объекта.

Например: зоны с особыми

условиями
22.05.2013
территории

ЮРИСТ
компания

Презентация к вебинару журнала "Юрист компании" об оспаривании кадастровой оценки

Частные обременения права

- ❖ Устанавливаются на основе сделки, договора.
- ❖ Свободное волеизъявление правообладателя.
- ❖ Подлежат регистрации в ЕГРП.
- ❖ Возникают с момента регистрации в ЕГРП.
- ❖ Являются скорее показателями доходности объекта.

Например: аренда, залог, частный

сервитут

Правовые характеристики объекта оценки

Нужна

- ❖ Экспертиза обязательна в отношении отчета о ГКО (ст. 24.16 ФЗ № 135-ФЗ).
 - ❖ Экспертиза обязательна при пересмотре КС в Комиссии.
- Следовательно: законодатель допускает решение вопросов о размере кадастровой стоимости только на основе мнения оценщика, прошедшего экспертизу (особо квалифицированное заключение).**

Не нужна

- ❖ Статья 65 АПК РФ «Обязанность доказывания»: «Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений».
- ❖ Если ответчик не представил доказательств «сомнительности» отчета, нет оснований для назначения экспертизы.
- ❖ Право суда назначить экспертизу по своей инициативе (п. 1 ст. 82

Стороны спора о пересмотре КС

- 1. Ответчик – то лицо, в полномочия которого входит изменение КС в ГКН – кад. орган:**
 - ❖ Кадастровый орган: Росреестр или кадастровая палата.
- 2. Истец – собственник или также обладатель иного права на ЗУ:**
 - ❖ Обладатель вещного права на ЗУ публичной собственности – налогоплательщик.
 - ❖ Арендатор.
 - ❖ Собственник объектов недвижимости, находящихся на ЗУ.
- 3. Позиция собственника ЗУ – публично-правового образования:**
 - ❖ 3-е лицо.
 - ❖ 2-й истец (ППВАС от 27.07.2011 № 2419/11, Презентация к вебинару журнала "Юрист компании" об оспаривании кадастровой оценки от 22.05.2013, **Юрист компании** | о 6083/12).