

СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ОБРАЗОВАНИЯМИ

Ожгихина Екатерина Сергеевна

студент, Удмуртский государственный университет, РФ, г. Ижевск

Постановление Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 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» признало не противоречащим Конституции РФ положение части первой статьи 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в части возможности оспаривания кадастровой стоимости органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности. Но более того, Конституционный Суд РФ признал право муниципального образования оспаривать кадастровую стоимость объектов недвижимости, которые находятся в частной собственности и расположены на территории муниципального образования, в связи с уменьшением кадастровой стоимости по заявлению собственника объекта недвижимости. Данный вывод поддержан, поскольку кадастровая стоимость является налоговой базой для налога, который уплачивается в пользу муниципального образования, что свидетельствует о существенном интересе и затрагивании прав муниципального образования. Во исполнение данного постановления были внесены изменения в часть первую статьи 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», согласно которой результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Однако право муниципальных образований оспаривать кадастровую стоимость частных объектов недвижимости и реализация этого права вызывают ряд вопросов, возникающих в ходе оспаривания кадастровой стоимости. Конституционный Суд РФ признавая право муниципальных образований оспаривать кадастровую стоимость объектов недвижимости, находящихся в частной собственности, указал, что основанием для оспаривания является существенное снижение кадастровой стоимости земельного участка. При этом, толкование существенного снижения кадастровой стоимости может быть довольно широким. Судебная практика, позволяющая определить критерии значительности снижения кадастровой стоимости, до настоящего времени не сложилась, поэтому существенность снижения кадастровой стоимости должна определяться из фактических обстоятельств в каждом конкретном случае. В некоторых случаях, как например в правоприменительной практике Тульской области, существенным признается отклонение кадастровой и рыночной стоимостей только кратная (то есть более чем в два раза) разница между кадастровой и рыночной стоимостями объектов оценки, а меньшее значение является приемлемым и допустимым расхождением в стоимости объекта недвижимости [1].

Однако полагаю, что существенное снижение кадастровой стоимости необходимо определять из размера уменьшения налога, установленного в отношении объекта недвижимого имущества, а также финансовых затрат муниципального образования, связанных с оспариванием кадастровой стоимости.

При этом, необходимость учета существенности уменьшения кадастровой стоимости является неоспоримой. Именно данный критерий позволяет вести некий ценз поступающих от муниципальных образований административных исковых заявлений. Муниципальные образования не должны злоупотреблять своим правом на оспаривание кадастровой стоимости путем подачи заявлений в отношении любых объектов недвижимости. Противники оспаривания кадастровой стоимости муниципальными образованиями указывают на то, что рыночная стоимость может быть определена разными экспертами в различном размере, а обращение муниципального образования с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости частного объекта недвижимости может привести к завышению рыночной стоимости объекта недвижимости, а значит, к невозможности реализации права собственника (налогоплательщика) на уплату экономически обоснованных налоговых платежей, что противоречит статье 5 Налогового кодекса РФ [2; стр. 107]. Однако именно критерий существенности снижения кадастровой стоимости объекта недвижимости является барьером для необоснованного предъявления требований органами местного самоуправления к частным лицам.

Таким образом, существенность различий между существующей кадастровой стоимостью и предполагаемой по мнению оспаривающего субъекта, в нашем случае, муниципального образования, является основополагающим критерием оспаривания кадастровой стоимости, поскольку дает основания для оспаривания, а также подтверждает его правомерность. Вместе с тем отсутствие единообразной практики относительно толкования и подходов к определению существенности создает препятствия для правильного рассмотрения дел такой категории.

Список литературы:

1. Судебное оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Вопросы правоприменительной практики Н.В. Овсянкина // журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», январь 2019, № 1;
2. Слепцова Зинаида Михайловна Актуальные проблемы, возникающие при рассмотрении споров об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости, равной их рыночной стоимости // Имущественные отношения в РФ. 2017. №10 (193).