

DOI: 10.24412/2072-4098-2022-8251-44-49

О взыскании судебных издержек при установлении в суде кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной *

Н.В. Коваленко

исполняющий обязанности директора государственного бюджетного учреждения города Севастополя «Центр государственной кадастровой оценки» (г. Севастополь)

О.В. Мокрушин

руководитель научно-технического экспертного совета при Ассоциации государственных бюджетных учреждений по государственной кадастровой оценке «АБУКО» (г. Севастополь)

Нателла Вадимовна Коваленко, ot_oper@gkosev.ru

До момента принятия Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ), который вступил в силу с 1 января 2017 года, определение как кадастровой, так и рыночной стоимостей объектов недвижимости всегда проводили одни и те же субъекты оценочной деятельности: физические лица – оценщики и юридические лица – оценочные компании. После принятия Закона № 237-ФЗ полномочиями по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости законодатель наделил специально созданные для этих целей государственные бюджетные учреждения (далее – ГБУ), к работникам которых предъявляются достаточно жесткие требования – наличие специального образования в этой области, опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости, не менее трех лет и отсутствие судимости.

Согласно этому закону собственники недвижимости получили возможность оспаривать кадастровую стоимость, определенную ГБУ, и устанавливать ее в размере рыночной как в досудебном порядке при об-

ращении заявителя в ГБУ с требованием о пересчете кадастровой стоимости объекта недвижимости, так и в судебном порядке. Следует отметить, что целью административных судебных разбирательств об установлении рыночной стоимости является не опровержение кадастровой стоимости, определенной методами массовой оценки, а установление кадастровой стоимости в размере рыночной.

При рассмотрении административного дела по оспариванию кадастровой стоимости и установлению ее в судебном порядке в размере рыночной одна из сторон по решению суда должна возмещать все судебные издержки в соответствии со статьями 103, 106 и 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ).

Судебная практика по взысканию судебных издержек при установлении в судебном заседании кадастровой стоимости в размере рыночной сформировалась в регионах Российской Федерации с учетом положений постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел

* На примере города федерального значения Севастополя.

об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее – Постановление № 28) и постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 11 июля 2017 года № 20-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, частей 1 и 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами гражданки Н.Б. Слободяник и федерального государственного бюджетного учреждения «Российский сельскохозяйственный центр» (далее – Постановление № 20).

Так, согласно пункту 31 Постановления № 28 «при удовлетворении требований об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости.

Вместе с тем в случаях, когда удовлетворение таких требований сводится к реализации в судебном порядке права заявителя, административного истца, на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, которое не оспаривается привлеченным к участию в деле заинтересованным лицом, административным ответчиком, ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), судебные расходы относятся на заявителя, административного истца, поскольку решение суда по соответствующему делу не может расцениваться как принятое против заинтересованного лица, административного ответчика, не имеющего противоположных с заявителем, административным истцом юридических интересов».

В Постановлении № 20 Конституционный Суд указал на то, что «не исключается учет при решении вопросов о распределении судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой сто-

имости того обстоятельства, что допущенное при установлении кадастровой стоимости ее расхождение с рыночной стоимостью может укладываться в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений и, соответственно, не является свидетельством ошибки, приводящей – вопреки объективному экономическому содержанию отношений, связанных с формированием налоговой базы по земельному и иным имущественным налогам, – к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций как налогоплательщиков». При этом не существует никаких нормативных документов для определения границ этих диапазонов. Решение о приемлемости принимается исключительно судом. Например, как показывает практика уже рассмотренных судом апелляционной инстанции административных дел города Севастополя, отклонение в размере 45,5 процента укладывается в приемлемый диапазон и не является свидетельством ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости.

Анализ действующих норм законодательства показывает, что рыночную стоимость объектов недвижимости специалисты-оценщики рассчитывают, руководствуясь положениями нормативных правовых актов, отличающихся от тех, которые регламентируют определение величины кадастровой стоимости. Так, при определении рыночной стоимости недвижимости оценщики и эксперты применяют нормы Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ), федеральные стандарты оценки, стандарты и методические рекомендации саморегулируемых организаций, пособия и справочники оценщиков недвижимости, пользуются сведениями об объектах-аналогах, полученными из открытых источников информации. Специалисты же ГБУ в процессе государственной кадастровой оценки руководствуются нормами

Закона № 237-ФЗ, методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, а также сведениями Единого государственного реестра недвижимости, и иных источников доказательного значения (ресурсоснабжающих организаций, органов технического учета и исполнительных органов государственной власти).

В процессе проведения государственной кадастровой оценки устанавливается стоимость на основе типичных для рынка характеристик объектов недвижимости. Применяя методы массовой оценки, невозможно учесть все индивидуальные особенности каждого объекта недвижимости. По замыслу законодателя государственная кадастровая оценка есть не что иное, как инструмент отображения объективной реальности в части ценовой информации рынка недвижимости, сложившейся на определенной территории и на определенную дату.

Основаниями сомневаться в правильности определения кадастровой стоимости отдельных объектов недвижимости может являться либо техническая ошибка при проведении расчетов или недостоверность исходных характеристик объекта, либо наличие каких-либо уникальных особенностей объекта недвижимости, которые невозможно учесть при использовании методов массовой оценки. Для первого случая законодателем определен порядок обращения в ГБУ с заявлением об ошибке в рамках статьи 21 Закона № 237-ФЗ, а во втором – обращение с отчетом об определении рыночной стоимости объекта недвижимости в суд в рамках статьи 22 Закона № 237-ФЗ либо в ГБУ в рамках статьи 22.1 этого закона (если субъектом Российской Федерации было принято соответствующее решение ранее 1 января 2023 года).

К сожалению, зачастую правообладатели пренебрегают возможностью обращения в ГБУ с заявлением об ошибке, а оценочные компании за солидное вознаграждение предлагают подготовить отчет о рыночной стоимости недвижимости, который позволит снизить определенную ГБУ кадастро-

вую стоимость установленным законом способом.

Безусловно, как оценщики, так и судебные эксперты, находясь в одном городе, не заинтересованы в расхождении их оценок стоимости объекта недвижимости. При проведении расчетов они зачастую пытаются выдать желаемое за действительное, применяя различные уловки и получая нужную им рыночную стоимость, которая в результате удовлетворит заказчика, то есть тот результат оценки, за который они получают денежное вознаграждение. Есть прецеденты, когда судебный эксперт, не утруждая себя подготовкой экспертного заключения для суда, берет за основу одну из своих ранних работ, меняя при этом только исходные данные объекта недвижимости (адрес, кадастровый номер и т. п.), не анализируя какие-либо его существенные особенности (шаблонный метод).

Нельзя не отметить, что в оценочном сообществе оценщики и эксперты тесно связаны между собой и, соответственно, соблюдая принцип профессиональной этики, часто солидарны в своих выводах. Особенно такая взаимосвязь прослеживается в тех случаях, когда оценщик и эксперт оказывали свои услуги одному и тому же юридическому лицу, например оценочной компании либо экспертному учреждению. В таких случаях, как правило, первым выводом экспертного заключения утверждается полное соответствие отчета о рыночной стоимости требованиям оценочного законодательства, а вторым подтверждается величина стоимости, определенной оценщиком.

Судебная практика складывается таким образом, что заказчик, являясь впоследствии административным истцом, ходатайствует о назначении судебной экспертизы в предлагаемой им же экспертной организации, и суд, как правило, удовлетворяет такое ходатайство. Такая практика приводит к тому, что у эксперта изначально имеется интерес не опровергать выводы оценщика, так как завтра этот же оценщик в другом

судебном процессе будет выступать в качестве судебного эксперта, а сегодняшний эксперт – в качестве оценщика.

Справедливости ради следует отметить, что такому положению вещей в значительной степени способствует несовершенство действующих норм законодательства об оценочной и экспертной деятельности, которое требует тщательного пересмотра и глобальных изменений. Об этом уже неоднократно высказывались на различных всероссийских конференциях, посвященных вопросам кадастровой оценки, представители Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, государственных бюджетных учреждений и иные специалисты.

Как же вести себя сотрудникам юридической службы ГБУ в сложившейся, казалось бы, тупиковой ситуации? Понимая возможность удовлетворения судебного иска об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, следует не допустить возложения судом судебных расходов на ГБУ или его учредителя (правительство субъекта Российской Федерации). Для недопущения взыскания судебных расходов с административных ответчиков необходимо доказать в суде отсутствие существенных ошибок в величине определенной ГБУ кадастровой стоимости. В случае если судом это будет установлено, то финансовых потерь со стороны государства не будет.

Для решения такой задачи при рассмотрении в судебном порядке отчетов и экспертиз о рыночной стоимости объектов недвижимости специалистами ГБУ проводится ряд различных проверок, в частности:

- проверка юридической чистоты оценщика и эксперта как специалистов в рассматриваемой области, а также корректности применения оценщиком и экспертом законодательства и правильности его трактовки в отчете или экспертном заключении;
- корректность проведения анализа

рынка на дату оценки;

- наличие в отчете арифметических, методологических ошибок.

Немаловажную роль для суда играют формальные признаки, которые свидетельствуют о несостоятельности и некомпетентности оценщика или эксперта. В связи с этим юристы ГБУ изучают данные, опубликованные на сайтах саморегулируемых организаций, проверяют дипломы и сертификаты указанных специалистов, выявляют наличие конфликта интересов при подготовке отчетов и экспертных заключений. В обязательном порядке специалистами ГБУ изучаются отчеты о рыночной стоимости объектов недвижимости и экспертные заключения, поскольку, как правило, подготавливая эти документы, содержащие заведомо заниженный результат оценки, оценщик или эксперт допускает массу нарушений законодательства об оценочной деятельности, методических и расчетных ошибок. По итогам анализа материалов судебного дела тщательно готовятся (прорабатываются) вопросы к эксперту либо оценщику и возможные варианты ответов эксперта в ходе предстоящего допроса в судебном заседании. Вопросы готовятся в такой трактовке, чтобы ответы однозначно подтверждали достоверность или недостоверность экспертного заключения или оценочного отчета, а также отсутствие или наличие ошибок в них.

При наличии вызывающих сомнения экспертных заключений или отчетов оценщиков юристам ГБУ требуется прилагать максимум усилий в судах первой и апелляционной инстанций для предоставления суду доказательств недостоверности таких заключений. Как показывает судебная практика, обжаловать судебный акт, основанный на сомнительном заключении эксперта, в кассационном порядке практически невозможно, несмотря на то, что пункт 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 9 июля 2020 года № 17 «О применении судами норм Кодекса административного судопроизводства Рос-

сийской Федерации, регулирующих производство в суде кассационной инстанции» (далее – Постановление № 17) предусматривает такую возможность, а именно следующее: «если суд кассационной инстанции придет к выводу, что судами первой и (или) апелляционной инстанций допущены нарушения норм процессуального права при исследовании и оценке доказательств, приведшие к судебной ошибке, без устранения которой невозможны восстановление и защита прав (например, судебный акт в нарушение требований статьи 61 КАС РФ основан на недопустимых доказательствах), суд учитывает эти обстоятельства при вынесении кассационного определения».

Однако в обоснование отказа в удовлетворении кассационной жалобы Четвертый кассационный суд общей юрисдикции указывает, что в силу части 3 статьи 329 КАС РФ «он не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими».

Вместе с тем каковы бы ни были экспертные заключения и оценочные отчеты разница между кадастровой и рыночной стоимостями будет иметь место в любом случае. Причиной может являться либо наличие ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, либо наличие уникальных особенностей оспариваемого объекта недвижимости, которые не отражены в Едином государственном реестре недвижимости. Поскольку первая причина в рамках судебного разбирательства не рассматривается, для выявления второй причины основанием могут послужить в том числе ответы эксперта при допросе в судебном заседании, где устанавливается, что, к примеру, оцениваемый земельный участок имеет уникальный рельеф, незарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости охранные

зоны, сервитуты или иные индивидуальные характеристики, которые при кадастровой оценке, являющейся массовой, невозможно было учесть. То есть сам факт наличия существенной разницы между кадастровой и рыночной оценками при рассмотрении административных дел в судебном порядке не свидетельствует о наличии преднамеренной ошибки, допущенной сотрудниками ГБУ при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Юристы ГБУ постоянно обращают внимание судов на возможность обращения заявителя с требованием пересчета кадастровой стоимости объекта в досудебном порядке в ГБУ в случае выявления им следующих ошибок, допущенных ГБУ при определении стоимости, «невыполнение при определении кадастровой стоимости положений методических указаний о государственной кадастровой оценке; описки, опечатки, арифметические ошибки или иные ошибки, повлиявшие на величину кадастровой стоимости одного или нескольких объектов недвижимости; ошибки, допущенные при определении кадастровой стоимости и повлиявшие на величину кадастровой стоимости одного объекта недвижимости (единичные) нескольких объектов недвижимости (системные)» (ст. 21 Закона № 237-ФЗ). И если в ГБУ заявителем было получено решение об отказе в пересчете кадастровой стоимости объекта недвижимости, то у правообладателя существует возможность оспаривать это решение в суде.

В процессе допросов юристы ГБУ – стороны ответчика, также неоднократно напоминают экспертам о наличии их ответственности согласно статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Результатом кропотливой работы, выполненной сотрудниками и юристами ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки» в городе Севастополе, явилось отсутствие взысканий судебных издержек с ГБУ по всем рассматриваемым делам. Следует отметить, что при выявлении юристами

ГБУ недостоверной информации, содержащейся в отчетах о рыночной стоимости недвижимости и экспертных заключениях, предъявляемых суду, такие материалы направлялись ГБУ в правоохранительные органы для дальнейшего принятия мер реагирования и привлечения фигурантов к ответственности.

Немаловажным фактором при отстаивании государственных интересов в суде является командная работа руководителя, юристов и специалистов по определению кадастровой стоимости государственного бюджетного учреждения города Севастополя. Комплексный и командный подход сотрудников этой организации к решению вопросов при оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости и установлении в качестве таковой их рыночной стоимости обеспечил незначительный процент обжалований определенной ГБУ кадастровой стоимости объектов недвижимости города Севастополя.

В заключение следует отметить, что с 1 января 2023 года все бюджетные учреждения перейдут на применение положений статьи 22.1 Закона о государственной кадастровой оценке. А это означает, что на первом этапе рассматривать рыночные отчеты будут сотрудники ГБУ, а далее – суды и эксперты. И в некоторых субъектах такая практика уже имеется. Выходом из сложившейся ситуации может стать создание органа, устанавливающего дополнительные требования, помимо федеральных стандартов оценки, к отчетам, подготовленным для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной, и контролирующего их исполнение. В состав такого органа могли бы войти представители бюджетных учреждений, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а также саморегулируемых организаций оценщиков.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. О государственной кадастровой оцен-

ке : Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации : Федеральный закон от 8 марта 2015 года № 21-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

3. О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

4. По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, частей 1 и 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами гражданки Н.Б. Слободяник и федерального государственного бюджетного учреждения «Российский сельскохозяйственный центр : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 11 июля 2017 года № 20-П. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

6. О применении судами норм Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, регулирующих производство в суде кассационной инстанции : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 9 июля 2020 года № 17. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Уголовный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 13 июня 1996 года № 63-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».