**Оспаривание кадастровой стоимости**

11 августа вступил в силу Федеральный закон от 31 июля 2020 г. № 269-ФЗ "[О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации](http://base.garant.ru/74452028/)" (далее – Закон № 269-ФЗ), который существенно затронул правила оспаривания кадастровой стоимости недвижимости и земельных участков.

Согласно действующему законодательству кадастровая стоимость применяется для расчета налога на недвижимость, земельного налога, а также для расчета арендных платежей, например при выкупе земли у государства. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "[О государственной кадастровой оценке](http://base.garant.ru/71433956/)" и Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "[Об оценочной деятельности в Российской Федерации](http://base.garant.ru/12112509/)" определяют порядок оспаривания кадастровой стоимости и позволяют владельцам и арендаторам приравнять ее к рыночной. Имеющиеся правила допускали обращаться с соответствующими требованиями напрямую в суд или в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости. В целом правоприменительная практика по этой теме давно сформировалась. Однако закон вносит в нее весьма существенные изменения, которые неизбежно отразятся на ситуации в целом. Разберемся в том, как теперь будет проводиться процедура оспаривания кадастровой стоимости.

Одно из ключевых изменений – введение досудебного порядка. Теперь заинтересованные лица не смогут направлять требования об оспаривании кадастровой стоимости напрямую в суд. Перед этим им необходимо обратиться с заявлением и отчетом об оценке в государственное бюджетное учреждение (ГБУ), которое проводило кадастровую оценку.

В первоначальном виде законопроект № 814739-7, на основе которого был принят [Закон № 269-ФЗ](http://base.garant.ru/74452028/), предполагал, что при обращении в суд можно заявить только об оспаривании решения ГБУ, тогда как требовать непосредственно установления кадастровой стоимости равной рыночной было невозможно. В таком случае сложившаяся судебная практика, ориентированная именно на рассмотрение споров об оспаривании кадастровой стоимости, стала бы неприменимой. Судам пришлось бы адаптироваться к новым правилам, менять подходы к рассмотрению подобных дел, что редко происходит безболезненно. Все это могло создать сложности для владельцев недвижимости и земли.

Однако изменения, внесенные в законопроект во втором и третьем чтениях, исправили этот недостаток. В финальной редакции возвращена возможность заявлять исковые требования об оспаривании кадастровой стоимости вместе с требованием об оспаривании решения ГБУ.

При этом неоднозначной новацией закона является то, что в рамках досудебного порядка бюджетное учреждение будет рассматривать заявление о пересмотре стоимости без участия заявителя.

Авторы законопроекта в пояснительной записке к нему указывали, что изменение порядка внесудебного определения кадастровой стоимости позволит уйти от формального подхода комиссий в сторону содержательного рассмотрения заявлений в бюджетных учреждениях. При этом важно помнить, что расширение полномочий ГБУ повлечет увеличение штата, а следовательно – дополнительных денежных затрат. Кроме того, передача ГБУ функции по установлению кадастровой стоимости приведет к противоречию. Учреждение вынуждено защищать результат собственной оценки и не заинтересовано в установлении кадастровой стоимости равной рыночной, если она существенно отличается от определенной им ранее.

Также законом отменяется требование, при котором отчет об оценке рыночной стоимости должен быть составлен на дату определения кадастровой стоимости. Теперь заявление об установлении кадастровой стоимости теперь можно подать в течение шести месяцев с даты проведения оценки.

Закон определяет, что оспоренная кадастровая стоимость применяется с 1 января года, в котором подано заявление в ГБУ, но не ранее даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет. Эта норма усложнит жизнь плательщикам налога на имущество и землю, так как в рамках действующего законодательства можно применять оспоренную стоимость с даты начала ее действия, независимо от того, когда было подано заявление в комиссию или суд.

Оспоренная стоимость будет действовать до момента вступления в силу результатов новой кадастровой оценки, изменения характеристик объекта или исправления технической ошибки в сведениях ЕГРН.

Еще одно нововведение, описанное в законе, гласит, что государственная кадастровая оценка должна быть проведена для всех земельных участков в 2022 году, а для всех зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства – в 2023 году. При этом ограничения по периодичности ее проведения не учитываются.

Учитывая эти положения закона, становится очевидно, что несмотря на решение мэра столицы [не проводить кадастровую оценку](http://www.garant.ru/news/1402687/) жилых и коммерческих объектов (касается ли новое правило земельных участков, в заявлении не сообщается) в 2020 году, она все равно будет переоценена в 2022-2023 годах. Хотя это решение и выгодно тем, кто еще не оспорил кадастровую стоимость по состоянию на 1 января 2018 года, в сложившейся ситуации это можно сделать уже за период 2018-2021 годы включительно, в том числе ретроспективно.

Помимо прочего, закон ввел такое понятие как индекс рынка недвижимости. В случае его уменьшения более чем на 30% по сравнению с предыдущим годом, кадастровая стоимость недвижимости также снизится. Предполагается, что бюджетные учреждения будут ежегодно вести расчет таких индексов.

Данное положение не касается объектов, кадастровая стоимость которых установлена равной рыночной стоимости. Стоимость в измененном виде будет действовать с 1 января года, на который рассчитан соответствующий индекс рынка недвижимости.

Для вступления в силу новых правил оспаривания кадастровой стоимости закон определил переходный период до 1 января 2023 года. Срок его может сократиться по решению субъектов Российской Федерации. В настоящее время сведений о принятии субъектами таких решений не имеется. Пока же этого не произошло, кадастровая стоимость и порядок ее оспаривания будет прежним.

Таким образом, вопрос о том, когда начнут действовать новые правила, зависит от того, примут ли органы власти соответствующие решения или нет.

Предполагается, что целью данных изменений станет улучшение порядка регулирования вопросов споров о кадастровой стоимости и порядка ее определения. Однако нельзя однозначно ответить, удастся ли ее достичь.

Начиная с 2014 года, порядок оспаривания стоимости многократно изменялся, что лишь вносило неопределенность в правоприменительную практику на время адаптации к новым правилам. Принимая во внимание масштабность предполагаемых изменений, очевидно, что и в этот раз к системе придется долго приспосабливаться. Всем участникам процесса понадобится время, чтобы привыкнуть к новой реальности. В этот период заинтересованным лицам придется обращаться к профессиональным юристам, которые имеют опыт работы в нестандартных ситуациях. В итоге то, насколько эффективными будут принятые решения, покажет время.