

Электронный журнал

АРБИТРАЖНАЯ ПРАКТИКА

Д Л Я Ю Р И С Т О В

Хозяйственные споры

Пленум ВС РФ разъяснил правила оспаривания кадастровой стоимости. Новые возможности для заявителей

Илья Юрьевич Софонов

арбитражный управляющий НП СРО «СЕМТЭК»

- Можно ли пересчитать уже уплаченные арендные платежи, если суд уменьшит кадастровую стоимость
- Что делать, если в ходе судебного спора данные кадастра снова изменились
- В чем преимущества оспаривания данных кадастра недвижимости в досудебном порядке

Вопросы приватизации государственной земли по-прежнему остаются чрезвычайно актуальными, особенно в контексте продолжающейся реформы земельного законодательства. Одной из главных проблем в настоящий момент остается спор по цене такой приватизации. Размер выкупной цены, которую предприниматели готовы заплатить государству, снижение цены через суд является одним из главных направлений судебных споров.

На фоне скорого вступления в силу нового Кодекса административного судопроизводства РФ (далее — КАС РФ, вступает в силу с 15.09.2015), значительных изменений, внесенных в [Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ](#) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон № 135-ФЗ) Верховный суд РФ принял решение обобщить разрозненную и крайне противоречивую практику арбитражных судов и судов общей

юрисдикции, посвященную оспариванию кадастровой стоимости недвижимости, в [постановлении Пленума от 30.06.2015 № 28](#) «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее — Постановление № 28).

ОСПОРИТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ МОЖНО СРАЗУ КАК ДЛЯ ЦЕЛЕЙ АРЕНДЫ, ТАК И ДЛЯ ВЫКУПА

Первым серьезным вопросом стало упорядочение процедуры оспаривания кадастровой стоимости земельного участка, исключительное право выкупа которого принадлежит собственнику строения на нем.

На данный момент порядок определения выкупной цены земельного участка из федеральной собственности определяется Правительством РФ ([п. 2 ст. 39.4 ЗК РФ](#)). Цена продажи земельного участка для абсолютного большинства случаев будет равна его кадастровой стоимости ([постановление Правительства РФ от 26.03.2015 № 279](#) «Об утверждении Правил определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов»). В целом, аналогичный порядок устанавливается и органами исполнительной власти субъектов федерации.

Методика определения кадастровой стоимости земельного участка основана на вычислении среднего показателя стоимости земли по соответствующей формуле (удельный показатель стоимости умножается на площадь участка). Сам удельный показатель утверждается органами исполнительной власти субъектов РФ ([п. 10](#) постановления Правительства РФ от 08.04.2000 № 316) и представляет собой среднюю (не рыночную) цену земельного участка за 1 кв.м (в зависимости от целевого использования). Соответственно, положения [гл. 3.1](#) Закона № 135-ФЗ, посвященные процедуре государственной кадастровой оценки, также основаны на выяснении именно не рыночной, а усредненной цены земельного участка определенной категории.

Раньше проблема заключалась в крайней противоречивости практики арбитражных судов, которые различали специфику оспаривания кадастровой стоимости для целей аренды и для целей приватизации земли. В первом случае суды считали, что преследуется цель пересчета арендной платы на основе изменения кадастровой стоимости, что вполне допустимо с точки зрения закона. Но применительно к отчуждению земли суды выводили уже специальный порядок определения ее цены. Причем этот порядок был особым как для старой редакции нормы (утратившей силу [ст. 36](#) ЗК РФ), так и в действующей редакции ([ст. 39.4 ЗК РФ](#)): цена устанавливается уполномоченным органом исполнительной власти либо местного самоуправления (в зависимости от собственника недвижимости).

Еще применительно к старой редакции нормы Земельного кодекса РФ основной подход в целом был сформулирован в постановлении [Арбитражного суда Московского округа от](#)

[21.10.2014 по делу № А40-49597/13](#) : положения Закона № 135-ФЗ нельзя использовать при установлении выкупной стоимости земли, порядок определения которой четко регламентирован ненормативным актом, принимаемым согласно [ст. 39.4](#) ЗК РФ. По мнению судов, нельзя было оспаривать кадастровую стоимость для целей приватизации земли, поскольку здесь уже действовала фиксированная цена ее выкупа, которая не подлежала изменению и была регламентирована исполнительным органом власти (постановления Девятого арбитражного апелляционного суда [от 21.07.2014 по делу № А40-59989/2013](#), [от 10.09.2014 по делу № А40-174618/13](#), [от 19.11.2014 по делу № А40-84026/13](#)).

При этом по другим аналогичным делам суды высказывали прямо противоположную позицию ([определение ВС РФ от 19.12.2014 по делу № А73-2917/2014](#)).

В результате этих противоречий предприниматели вынуждены были прибегать к уловке: вначале оспаривали кадастровую стоимость для целей заключения аренды, что не позволяло ответчику (Росреестру) применить вышеописанную защиту по [ст. 39.4](#) ЗК РФ (определения ВС РФ [от 15.04.2015 № 13-АПГ15-3](#), [от 15.04.2015 № 13-АПГ15-4](#)). И уже затем, после вступления в силу судебного акта, подавали заявление о выкупе земли по ее реальной и искомой цене — в виде кадастровой стоимости, которая была уменьшена до уровня рыночной.

С принятием Постановления № 28 Верховный суд РФ поставил точку в указанной проблеме: теперь оспаривать кадастровую стоимость земли можно сразу как для целей аренды, так и для выкупа.

ИЗМЕНЕНИЕ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ В ХОДЕ СУДЕБНОГО СПОРА БОЛЬШЕ НЕ ВЛЕЧЕТ ОТКАЗА В ИСКЕ

Серьезным изменениям подверглись правила подведомственности дел о пересмотре кадастровой стоимости.

С 22 июля 2014 года все заявления физических и юридических лиц об оспаривании кадастровой стоимости подлежат рассмотрению судами общей юрисдикции ([ст. 24.19 Закона № 135-ФЗ](#)). Процедуре оспаривания будет также посвящена [гл. 25](#) КАС РФ, который вскоре станет основным нормативно-процессуальным документом по данной категории споров.

По правилам действующей редакции [ст. 26](#) ГПК РФ в качестве суда первой инстанции выступают «Верховный суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения, суд автономной области и суд автономного округа». Соответственно, обжаловать решения нижестоящего суда нужно непосредственно в Верховный суд, его апелляционную коллегия (с учетом компетенций апелляционной и кассационной коллегий Президиума Верховного суда, установленных в [ст. 320.1](#) и [377](#) ГПК РФ). В качестве

заинтересованных лиц в деле будут участвовать орган исполнительной власти, утвердивший результат кадастровой оценки (территориальное управление Росреестра), и орган местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости, как получатель налоговых доходов ([определение ВС РФ от 17.12.2014 по делу № 91-АПГ14-4](#)).

Чем было вызвано подобное решение вопроса о подведомственности, остается загадкой. Должно быть, законодатель предпочел перераспределить нагрузку, опасаясь слишком серьезного «удара» по системе арбитражных судов. Но совершенно точно, что подобное решение не могло быть продиктовано большей компетентностью судов общей юрисдикции перед арбитражными по данной категории споров.

Как бы то ни было, все заинтересованные предприниматели уже имеют возможность познакомиться с процессуальной компетентностью судов общей юрисдикции (где длительность рассмотрения дел, ненадлежащие извещения участвующих в деле лиц и невероятная сложность в выяснении судьбы дела, даты заседаний — это самая малая проблема системы). Волокита с рассмотрением данной категории дел приобретает особую актуальность на фоне подвижности изменений государственного кадастра недвижимости. Достаточно проследить динамику таких изменений в г. Москве, где кадастровая стоимость земель за последние 3 года менялась трижды ([постановления Правительства г. Москвы от 27.11.2012 № 670-ПП, от 21.11.2014 № 687-ПП, от 26.11.2013 № 751-ПП](#)).

Такая скорость внесения изменений приводила к постоянным отказам со стороны судов в удовлетворении исков. Пока собираются доказательства, проводится оценка земли, экспертиза отчета оценщика, рассматривается дело в специальной комиссии при Росреестре ([ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ](#)), а затем и в суде первой инстанции — Правительством г. Москвы принимается новое, очередное постановление, которое устанавливает совершенно новую величину кадастровой стоимости земли, что разом перечеркивало весь спор (апелляционные определения Московского городского суда [от 18.05.2015 по делу № 33–16471, от 22.05.2015 по делу № 33–17678](#)).

На основании внесенных изменений в [ст. 24.12](#) Закона № 135-ФЗ периодичность пересмотра кадастровой цены земли с 22.07.2014 была установлена равной 3 годам (2 года применительно к городам федерального значения), что немного стабилизировало ситуацию с налоговым бременем. Более того, в [п. 25](#) Постановления № 28 выведен качественно новый подход: истец больше не связан процессуально постоянными изменениями кадастра недвижимости. В случае, если на момент вынесения решения суда изменяются данные кадастра, суд не вправе отказать в иске (как это было ранее), но при этом суд обязан указать в резолютивной части период действия установленной им кадастровой стоимости недвижимости.

ИЗМЕНЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ВЛЕЧЕТ ПЕРЕСЧЕТ УЖЕ УПЛАЧЕННЫХ НАЛОГОВ И АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

При изменении данных кадастра недвижимости на основании решения суда налогооблагаемая база подлежит пересчету за период, в котором были внесены соответствующие изменения ([п. 28 Постановления № 28](#)). Здесь необходимо отметить непростую коллизию, которую попытался разрешить Верховный суд. Дело в том, что позиция Верховного суда РФ также входит в противоречие с практикой Конституционного суда РФ в отношении ретроспективного исчисления земельного налога при оспаривании данных кадастра.

По мнению КС РФ, даже в случае судебного оспаривания сведений государственного кадастра и установления рыночной стоимости земли — это не влечет перерасчета уже уплаченных сумм земельного налога за период до вступления в силу решения суда. Правовая позиция КС РФ основана на предположении, что государственная кадастровая оценка земель изначально обладает экономическими основаниями, в связи с чем установление кадастровой стоимости, равной рыночной, «не опровергает предполагаемую достоверность ранее установленных результатов кадастровой оценки», поскольку не относится к случаям исправления технических ошибок в кадастре (определения КС РФ [от 03.07.2014 № 1555-О](#), [от 25.09.2014 № 2016-О](#)).

Подобное мнение суда было бы уместным при одном условии — в случае единоразового и коренного изменения методики расчета налогооблагаемой базы в рамках переходного периода, когда бы законодателем допускалось параллельное и временное сосуществование двух методик исчисления налога (и на основании кадастровой, и на основании рыночной стоимости). В этом случае, действительно, все ошибки фискальных органов, не отследивших смену методики расчета налогооблагаемой базы, исправлялись бы до даты вступления в силу новой методики ее расчета, поскольку старая методика (кадастровая) была вполне легитимной.

Но применительно к существующей ситуации в стране складывается следующий парадокс, следуя логике Конституционного суда: у одного и того же налога может быть два самостоятельных экономических обоснования, кардинально отличающихся друг от друга, и при этом оба будут вполне достоверны! Выходит, что налогоплательщик, даже проявив должную степень активности и оспорив основание завышенной ставки налога (причем сделав это ретроспективно, как прямо указано в [ст. 24.20](#) Закона № 135-ФЗ), не вправе был рассчитывать на возврат излишне уплаченных сумм за предшествующий судебному решению отрезок времени. Подобная позиция высшего суда оказалась неожиданностью даже для Министерства финансов, которое еще раньше специально приняло ряд писем разъяснительного характера с подробной процедурой перерасчета земельного налога (ретроспективно) в случае изменения кадастровой стоимости земли ([от 30.08.2012 № 03-05-05-02/89](#), [от 01.11.2012 № 03-05-05-02/112](#)).

Между тем любой налог на территории РФ должен иметь экономическое основание и не может быть произвольным ([ст. 3 НК РФ](#)). Как неоднократно отмечали суды, помимо оспаривания кадастровой стоимости никаких иных способов защиты у заинтересованного лица нет ([постановление Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 по делу № А27-4849/2010](#)).

Сам Конституционный суд РФ неоднократно подчеркивал, что в налогообложении равенство понимается, прежде всего, как равномерность, нейтральность и справедливость налогообложения ([п. 2](#) постановления от 13.03.2008 № 5-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений подпунктов 1 и 2 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан С. И. Аникина, Н. В. Ивановой, А. В. Козлова, В. П. Козлова и Т. Н. Козловой»). При этом обязанности каждого платить законно установленные налоги корреспондирует право каждого не быть принужденным к уплате налогов и сборов, не отвечающих указанному критерию ([п. 3](#) постановления КС РФ от 17.03.2009 № 5-П «По делу о проверке конституционности положения, содержащегося в абзацах четвертом и пятом пункта 10 статьи 89 Налогового кодекса Российской Федерации, в связи с жалобой общества с ограниченной ответственностью „Варм“»).

Следовательно, оспаривая кадастровую стоимость земли, истец фактически устраняет экономическое основание легитимности соответствующего земельного налога.

Поскольку положения [ст. 57](#) Конституции РФ прямо устанавливают обязанность каждого платить только те налоги, которые установлены законом (а не в силу действия соответствующего закона), нет никаких правовых оснований требовать уплаты земельного налога по старой ставке за период до вступления в силу судебного акта об оспаривании кадастровой стоимости земли.

Более того, применительно к оспариванию данных земельного кадастра, как ни странно, высшие суды неизменно указывают именно на «нарушения прав» налогоплательщика, добывающегося уменьшения налогового бремени (определения ВС РФ [от 08.04.2015 № 67-АПГ15-11](#), [от 15.04.2015 № 35-АПГ15-11](#)). Речь вовсе не идет о добровольном внедрении какого-то нового и вполне легитимного способа расчета налога при сохранении законности старой методики: сам смысл такого рода споров всегда основывается на предположении нарушения субъективного права заинтересованного лица, иначе бы спор отсутствовал как таковой (на это указывает и [ч. 1](#) ст. 245 КАС РФ). В связи с этим, правовая позиция Верховного суда, изложенная в [п. 28](#) Постановления № 28 о ретроспективном исчислении налогооблагаемой базы в случае оспаривания кадастра, безусловно, является положительным шагом вперед в защите прав налогоплательщика.

Тем не менее, если в отношении пересмотра налоговой нагрузки законодатель и Верховный суд РФ дали четкие разъяснения по пересчету налога при изменении кадастровой стоимости земли, то ситуация с арендными платежами, исчисляемыми от кадастра, сложнее.

С одной стороны, пересмотр кадастра происходит ретроспективно вне зависимости от вступления в законную силу соответствующего судебного акта, что прямо закреплено в [ст. 24.20](#) Закона № 135-ФЗ: изменения применяются с 01 января года, в котором было подано соответствующее заявление о пересмотре (но не ранее даты внесения в кадастр оспоренных сведений). Соответственно, пересчет уплаченной арендной платы (исчисленный на основании оспоренной кадастровой стоимости) должен происходить аналогично налоговым платежам. Поскольку при оспаривании кадастровой стоимости объединение имущественного и неимущественного требований запрещается ([п.5 Постановления № 28](#)), следует предположить вполне естественное право у заявителя впоследствии отдельно направить самостоятельный кондикционный иск (о взыскании неосновательного обогащения) к арендодателю в виде излишне уплаченных сумм арендных платежей; правовое основание для расчета аренды по прежней ставке будет подорвано.

Необходимо признать ошибочной практику судов, отвергающих данную позицию ([постановление АС Уральского округа от 18.02.2015 по делу № А76-10127/2014, апелляционное определение Московского городского суда от 18.05.2015 по делу № 33-16471](#)). При несоответствии кадастровой стоимости рыночной ее пересмотр всегда происходит ретроспективно, а не на будущее время, вопреки мнению отдельных судей. В противном случае терялся бы сам смысл подобного пересмотра в условиях постоянно меняющегося кадастра и длительности рассмотрения подобного рода споров. Тем более что данный вывод прямо основан на положении [абз. 5](#) ст. 24.20 Закона № 135-ФЗ, устанавливающим ретроспективное применение измененных сведений кадастра ([п. 15 Постановления № 28](#)).

ДВА ВАРИАНТА ОСПАРИВАНИЯ ДАННЫХ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Отдельный вопрос у истцов вызывает выбор наиболее подходящей процедуры оспаривания данных кадастра недвижимости для достижения поставленной цели. Есть два варианта: обратиться в специальную комиссию по рассмотрению соответствующих споров (создаваемую при территориальном Управлении Росреестра) и в последующем оспорить ее решение по правилам [гл. 22](#) КАС РФ ([гл. 25 ГПК РФ](#)), либо обратиться с самостоятельным иском в суд по правилам гл. 25 КАС РФ. Здесь отсутствует императивное регулирование и установлен альтернативный выбор способа защиты.

В целом, положения [ст. 24.18](#) Закона № 135-ФЗ устанавливают обязательность предварительного оспаривания данных кадастра в специальную комиссию только для юридических лиц, физические лица вправе сразу обращаться в суд (п. п. [9](#) и [10](#) Постановления № 28).

Следует отметить, что принципиальной разницы между этими двумя способами оспаривания до недавнего времени не существовало. По мнению Президиума ВАС РФ,

правовая природа полномочий указанных комиссий не предполагает анализа содержания представляемых заявителем документов (отчета об оценке и экспертизы на него), что придает всей процедуре формальный характер ([постановление от 11.02.2014 по делу № А33-11257/2012](#)). Но в случае оспаривания решений таких комиссий суд обязан провести «анализ существа принятого комиссией решения с оценкой обоснованности и достоверности той конкретной рыночной стоимости, которая была ею утверждена».

Подобный подход Высшего арбитражного суда РФ представляется довольно спорным, учитывая, что положениями п. 20 приказа Минэкономразвития от 04.05.2012 № 263 прямо предусмотрена обязанность комиссии проверять соответствие представленного отчета об оценке законодательству и подзаконным нормативным актам. Тем более что с переменной подведомственностью подобного рода споров суды общей юрисдикции более внимательно будут относиться к мнению Верховного суда РФ, изложенном в Постановлении № 28.

В любом случае истец ничего не теряет при обращении в комиссию: предельный срок рассмотрения комиссией обращений составляет один месяц с даты поступления и не облагается пошлинами ([ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ](#)). При этом решение комиссии в пользу предпринимателя будет крайне сложно оспорить для противоположной стороны. На практике этим может заняться только орган местного самоуправления, приглашаемый на заседание комиссии в обязательном порядке. На практике органы местного самоуправления неизменно проигрывают такие споры в суде по самым различным причинам: ненадлежащее поведение на досудебной стадии урегулирования спора (неявка на заседания комиссии, непредставление возражений и т. д.), отсутствие квалифицированных кадров для целей изучения отчета об оценке (экспертизы СРО) на предмет его противоречия закону и подзаконным нормативным актам ([определение ВС РФ от 13.05.2015 № 31-АПГ15-5](#)).

Впрочем, даже в случае положительного решения суда никакого окончательного решения проблемы с кадастровой стоимостью недвижимости найдено не будет. С соблюдением установленной законом периодичности ([ст. 24.12 ФЗ-125](#)) уполномоченный орган проведет очередную кадастровую переоценку, результат которой вновь заставит обращаться в суд. К сожалению, методику определения кадастровой цены земельного участка никто не пересматривал.

Как указано в положениях [ст. 4](#) Закона № 135-ФЗ, одним из главных принципов ведения государственного кадастра недвижимости выступает необходимость «непрерывной актуализации содержащихся в нем сведений». Это вполне обосновывается одним из главных принципов Земельного кодекса РФ о платности использования земли ([п. 7 ч. 1 ст. 1](#), ст. 65).

Раз решение суда всегда устанавливает уровень кадастровой цены на определенную дату, ничто не препятствует ее пересмотру впоследствии ввиду «актуализации» сведений

(например, применительно к городам федерального значения пересмотр кадастровой стоимости может происходить каждые 2 года, для остальных субъектов — каждые 3 года в силу положения [ст. 24.12](#) Закона № 135-ФЗ). В общих чертах такой вывод содержится в [п. 28](#) Постановления № 28.

В целом, оценивая внесенные изменения в законодательство, можно сказать, что разъяснения Верховного суда РФ навели определенный порядок в существовавшей ранее противоречивой судебной практике. На современном этапе манипуляции органов исполнительной власти с данными кадастра недвижимости более не могут причинить существенного ущерба интересам бизнеса — принцип ретроспективного пересмотра всех установленных законом последствий (как налоговых, так и договорных) одновременно с данными кадастра недвижимости нашел свое окончательное воплощение в разъяснениях высшей судебной инстанции.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОЦЕНЩИКА ПОМОЖЕТ ОСПОРИТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ НА ДОСУДЕБНОЙ СТАДИИ

Одним из главных аргументов в спорах о кадастровой стоимости земли является экспертиза отчета об оценке, представленная в суд. Вопрос заключается в том, чтобы правильно определить вид такой экспертизы: ее можно выполнить вне судебного процесса (ст. 17.1 Закона № 135-ФЗ), либо провести судебную оценочную экспертизу в порядке ст. 79 ГПК РФ, ст. 77 КАС РФ.

В настоящий момент экспертиза, выполненная вне рамок судебного процесса, не имеет никакого определяющего значения для суда (п. 22 Постановления № 28). Суд может поставить ее под сомнение даже в условиях отсутствия заявления со стороны ответчика о назначении судебной экспертизы (решение Московского городского суда от 24.04.2015 по делу № 3-234/2015).

До недавнего времени также существовала крайне противоречивая судебная практика о допустимости отчетов оценщика (и заключений эксперта на указанные отчеты) в условиях, когда они выполняются до суда и несобственником недвижимости. С одной стороны, допустимость таких доказательств была обоснована практикой Верховного суда РФ (определение от 19.12.2014 по делу № А73-2917/2014).

Что же касается арбитражных судов, то многочисленная судебная практика придерживалась формального подхода, при котором заказчиком оценки недвижимости мог быть только ее собственник, но не арендатор. Выполненная оценка вне рамок судебного процесса во многих случаях не принималась в качестве допустимого доказательства (постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.07.2014 по делу № А40-2068/14, от 13.10.2014 по делу № А40-80938/2013, от 18.11.2014 по делу № А40-81674/13).

Поэтому в основу правовой позиции закладывалось экспертное заключение, выполненное по запросу суда (постановление АС Московского округа от 03.02.2015 по делу № А40-49616/13). Более того, в обоих основных делах, рассмотренных Президиумом ВАС, в качестве ориентира по данной проблематике заказчиком оценки также выступал собственник недвижимости, а не арендатор (постановления от 25.06.2013 по делу № А11-5098/2010, от 28.06.2011 по делу № А27-4849/2010).

Вопрос с заказчиком экспертизы в целом был разрешен в ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ, предусматривающей обязанность в ряде случаев для заинтересованного лица представлять положительное экспертное заключение при оспаривании сведений кадастра недвижимости. По понятным причинам, далеко не всегда такое

заинтересованное лицо может являться собственником недвижимости (это может быть и арендатор).

Тем не менее необходимо отметить, что предварительная экспертиза отчета оценщика фактически неизбежна. Положительное экспертное заключение СРО (в порядке ст. 17.1 Закона № 135-ФЗ), членом которой является оценщик, признается ключевым основанием для положительного решения комиссии в вопросе пересмотра кадастровой оценки земли (п. 20 приказа Минэкономразвития от 04.05.2012 № 263). Это доказательство суд примет во внимание в любом случае (определение ВС РФ от 27.05.2015 по делу № 35-АПГ15-27). В половине случаев суд не назначает судебную оценочную экспертизу, руководствуясь убедительными данными проведенной внесудебной экспертизы (особенно в условиях неявки ответчиков). Поскольку для досудебного этапа достаточно заказать просто нормативную экспертизу отчета оценщика (то есть исследуется его соответствие нормативной базе, а не достоверность рыночной стоимости земли, как прямо указано в п.13 приказа Минэкономразвития от 04.05.2012 № 263). Стоимость такой экспертизы будет минимальной для заказчика.

ВЫ ВНИМАТЕЛЬНО ПРОЧИТАЛИ СТАТЬЮ? ТОГДА ОТВЕЬТЕ НА ВОПРОС:

Можно ли пересчитать уже уплаченный земельный налог, если суд изменит кадастровую стоимость?

Нет, перерасчет уплаченного налога за период до вступления в силу решения суда не производится

Сумма налога подлежит пересчету за период с момента обращения истца в суд

Сумма налога подлежит пересчету за период, в котором суд изменил стоимость участка