**Оспаривание кадастровой стоимости юридическими лицами в судебном порядке**

Вопрос установления обоснованной кадастровой стоимости всегда будет актуален для юридических лиц, поскольку исходя из нее рассчитываются налог на недвижимое имущество, арендная плата за землю и другие платежи.

Оспорить кадастровую стоимость юридическое лицо может в административном порядке в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия). В случае принятия комиссией отрицательного решения для юридического лица открывается возможность судебного оспаривания. Досудебный порядок обращения в комиссию обязателен.

Категория дел об оспаривании кадастровой стоимости рассматривается по правилам административного судопроизводства судом общей юрисдикции субъекта Российской Федерации (Архангельским областным судом).

В административном иске о пересмотре кадастровой стоимости должно содержаться одно из следующих требований:

- об установлении в отношении объекта его рыночной стоимости

- об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости.

При этом решение комиссии не является предметом рассмотрения суда.

Комплект документов для суда больше, чем при обращении в комиссию.

К административному исковому заявлению о пересмотре кадастровой стоимости, как и к заявлению в комиссию, прикладываются:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;

- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, - если административный иск подается в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, выполненный оценщиком, - если административный иск о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта его рыночной стоимости. При этом рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Помимо указанных документов в суд необходимо представить:

- подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков положительное экспертное заключение в отношении отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости;

- решение комиссии или документ, подтверждающий факт соблюдения досудебного порядка;

- документ, подтверждающий оплату госпошлины (для юридических лиц 2 000 руб. за каждый объект недвижимости).

По правилам административного судопроизводства лица, участвующие в деле, обязаны доказать обстоятельства, на которые они ссылаются. По делам о пересмотре кадастровой стоимости на административном истце лежит обязанность доказать недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, либо величину устанавливаемой рыночной стоимости.

Даже в случае отсутствия возражений относительно заявленных требований суд проверяет представленный заявителем отчет об оценке на соответствие действующему законодательству. По ходатайству участвующих в деле лиц судом также может быть назначена судебная экспертиза на предмет соответствия отчета законодательству и определения действительной рыночной стоимости объекта недвижимости.

Процедура оспаривания кадастровой стоимости в суде представляется более затратной, как в финансовом, так и во временном отношении.

Суд не связан месячным сроком для принятия решения, который установлен для работы комиссии. По общему правилу суд должен рассмотреть административное исковое заявление в течение двух месяцев, однако зачастую этот срок увеличивается, например, в связи с назначением судебной экспертизы.

Совокупный размер судебных расходов административного истца по делу может составлять значительную сумму. При этом компенсировать свои расходы за счет проигравшей стороны возможно не всегда. Так, суд оставляет судебные расходы на заявителе при установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в отсутствие возражений со стороны привлеченных к участию в деле лиц (в том числе по размеру рыночной стоимости).

Указанное ставит под сомнение экономическую целесообразность оспаривания кадастровой стоимости в суде, рациональным видится рассмотрение вопроса повторного обращения в комиссию после устранения причин отклонения ею заявления о пересмотре кадастровой стоимости.