**Особенности участия адвоката в производстве по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.**

**Дополнительно!**

*Определение кадастровой стоимости напрямую затрагивает различные имущественные права граждан, юридических лиц, поэтому должно быть предметом судебного контроля. Оспаривания результатов кадастровой стоимости имеют определенные правовые последствия, так как в результате такого оспаривания суд может признать кадастровую стоимость земельного участка завышенной, снизить ее, и как следствие - уменьшится размер земельного налога, арендной платы, а для лиц, имеющих право на выкуп земельных участков, - размер выкупной цены.*

Юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным исковым заявлением об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Органы государственной власти, органы местного самоуправления вправе обратиться в суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным исковым заявлением об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности соответствующего субъекта РФ или муниципального образования.

Органы местного самоуправления, органы государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя вправе оспорить решения или действия (бездействие) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, находящихся в собственности других лиц, в случаях, предусмотренных законом. Административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости может быть подано в суд не позднее пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости, если на момент обращения в суд в государственный кадастр недвижимости не внесены результаты определения кадастровой стоимости, полученные при проведении очередной государственной кадастровой оценки, либо сведения, связанные с изменением качественных или количественных характеристик объекта недвижимости, повлекшие изменение его кадастровой стоимости.

**Дополнительно!**

*Установление такого срока связано прежде всего с установленной периодичностью проведения кадастровой оценки объектов недвижимости. Так, государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в пять лет.*

Административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также административное исковое заявление об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии подается в суд в соответствии с правилами подсудности, установленными ст. 20 КАС РФ («Административные дела, подсудные верховному суду республики, краевому, областному суду, суду города федерального значения, суду автономной области и суду автономного округа»). В случае, если федеральным законом установлено обязательное соблюдение досудебного порядка обращения в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, обращение в суд возможно только после соблюдения этого порядка. Административное исковое заявление об оспаривании решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также административное исковое заявление об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии рассматривается по правилам, установленным для административных дел об оспаривании решений органов власти (гл. 22 КАС РФ) с учетом особенностей, установленных для административных дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости (гл. 25 КАС РФ). Административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости должно соответствовать общим требованиям КАС РФ к форме и содержанию (ст. 125 КАС РФ).

**Дополнительно!**

*Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.*

Помимо общих документов, прилагаемых к административному исковому заявлению (ст. 126 КАС РФ), к такому заявлению прилагаются: 1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости; 2) копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости; 3) документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений; 4) отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости; 5) в случаях, установленных федеральным законом, документы и материалы, подтверждающие соблюдение досудебного порядка урегулирования спора. К административному исковому заявлению могут быть приобщены иные документы и материалы, подтверждающие требования административного истца. При несоблюдении положений о форме, содержании и приложениях административного искового заявления судья выносит определение об оставлении административного искового заявления без движения, о чем извещает административного истца, и представляет разумный срок для устранения недостатков. В случае, если в установленный срок недостатки, послужившие основанием для оставления административного искового заявления без движения, не были устранены, судья выносит определение о возвращении административного искового заявления со всеми приложенными к нему документами.

Административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принимается к производству суда и рассматривается в общем порядке и в сроки, установленные КАС РФ (ст. 141 КАС РФ). Лица, участвующие в деле, извещаются судом о времени и месте судебного заседания. К участию в деле об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости привлекается государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости, а также государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке. Суд вправе рассмотреть вопрос о привлечении к участию в административном деле иных лиц, чьи права могут быть затронуты принятым решением. Неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, за исключением случая, если их явка признана судом обязательной.

Стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания. Обязанность доказывания оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости лежит на административном истце. Суд по ходатайству сторон в случае, если они по объективным причинам лишены возможности представить доказательства, либо по своей инициативе в целях правильного разрешения административного дела вправе вынести определение об истребовании доказательств (ст. 63 КАС РФ). Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является: 1) недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости; 2) установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость. Если в судебном заседании будет установлено, что предмет административного искового заявления по существу не соответствует выше указанным основаниям, суд предлагает административному истцу уточнить заявленные требования. В противном случае суд оставляет заявление без рассмотрения. Решение суда принимается по общим правилам, установленным КАС РФ (гл. 15 КАС РФ). Содержание решения суда должно соответствовать общим требованиям, установленным КАС РФ (ст. 180 КАС РФ). В резолютивной части решения суда должно содержаться также указание на вновь установленную величину кадастровой стоимости. Копии решения суда вручаются под расписку лицам, участвующим в деле, и их представителям или направляются им после изготовления решения. Определение суда, вынесенное по административному делу об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в том числе по административному делу об оспаривании решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также по административному делу об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии, может быть обжаловано в суд апелляционной инстанции отдельно от решения суда лицами, участвующими в деле (частная жалоба), а прокурором может быть принесено представление.