

При отказе в установлении кадастровой стоимости недвижимости равной рыночной на досудебной стадии отчет оценщика можно исправить или обратиться в суд

Наша компания обратилась в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости с требованием о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка и ее установлении в размере, равном рыночной цене. К представленному отчету об оценке прилагалось экспертное заключение СРО оценщиков. Но комиссия отклонила наше заявление, указав, что содержание и оформление отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости не соответствуют требованиям закона об оценке, требованиям к содержанию отчета об оценке и к описанию информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки. Какие дальнейшие действия будут правильными? Нам необходимо заказать новый отчет с учетом замечаний и снова обратиться в комиссию? Или подавать заявление в суд (с приложением того же самого или исправленного отчета)? Можно ли предъявить требования о возмещении убытков к оценщикам или к СРО, если основанием отказа является несоответствие отчета законодательным требованиям?

Вопрос с сайта www.eg-online.ru

Отказ комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости по указанным выше основаниям является распространенным случаем со стороны государственного органа. Однако не всегда такой отказ является обоснованным и закон-

ным. Исходя из практики рассмотрения подобных споров в судах и собственного опыта участия в подобных делах автора, можно сделать вывод, что основания для отказа, указанные в решении комиссии, являются некой стандартной формулировкой, не всегда основанной на нормах закона. Учитывая вышесказанное, мы бы предложили следующий алгоритм действий в вашей ситуации. В первую очередь вам необходимо провести правовую экспертизу на предмет оценки обоснованности доводов комиссии в части несоответствия отчета требованиям Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон об оценочной деятельности). Если, по вашему мнению, отчет соответствует нормам действующего законодательства и, более того, если к отчету прилагается положительное экспертное заключение СРО оценщиков, к которому у комиссии не возникло замечаний, то целесообразнее было бы не переделывать отчет, а сразу обратиться в суд с требованием об установлении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости равной рыночной на основании отчета, отклоненного комиссией, и положительного экспертного заключения СРО. Подобный алгоритм действий позволит вам сэкономить время и деньги. Обращаться в суд с исправленным отчетом не стоит, поскольку существует риск, что суд признает несоблюдением досудебный порядок обращения в комиссию, предусмотренный ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности.

Ведь комиссия исправленный отчет не рассматривала и не давала ему оценки на стадии обязательного досудебного рассмотрения спора. Если же вы сомневаетесь в корректности отчета, подготовленного по вашему заданию оценщиками, и согласны с замечаниями комиссии, то имеет смысл переделать отчет о рыночной стоимости объекта недвижимости и обратиться в комиссию повторно. Если и в этом случае вам будет отказано в установлении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости, равной ры-

создания и работы таких комиссий не запрещает (приказ Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 „Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости“).

по договору (см., например, постановление ФАС Московского округа от 22.04.2011 № КГ-А40/3293-11 по делу № А40-59357/10-70-266). В случае вынесения не в вашу пользу судебного решения по спору на основании отчета, который комиссией был признан не соответствующим Закону об оценочной деятельности, вам, к сожалению, не удастся взыскать расходы на услуги экспертов, подготовивших отчет на административной стадии рассмотрения вопроса об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной рыночной. Дело в том, что представление доказательств, которые подлежали раскрытию на этапе административного разбирательства и досудебного обжалования, непосредственно в суд само по себе не является основанием для квалификации расходов, понесенных в связи с формированием этих доказательств на досудебной стадии как судебных расходов (см., например, Определение ВАС РФ от 09.04.2014 № ВАС-3765/14 по делу № А76-4410/2013). Поскольку вы сейчас находитесь на стадии обращения в суд, мы рекомендуем вам внимательно отнестись к составлению заявления в суд с учетом того, что в настоящей момент отсутствует единая судебная практика по способу оспаривания кадастровой стоимости и составу ответчиков в таких спорах.

Александр Корнев,
адвокат адвокатского бюро
«Егоров, Пугинский, Афанасьев
и партнеры»

Зачастую оказывается так, что основания для отказа, указанные в решении комиссии, являются некой стандартной формулировкой, не всегда основанной на нормах закона

ночной, по причинам, которые вы сочтете необоснованными, тогда уже необходимо будет обращаться в суд за защитой своих прав. Заметим, что обращение в комиссию с новым отчетом считается новым обращением, поэтому комиссия не может отказать в его рассмотрении. Повторное обращение в комиссию с новым отчетом порядок

Если ваш отчет не соответствует требованиям действующего законодательства, то вы вправе обратиться во внесудебном и судебном порядке к экспертной организации, подготовившей отчет, с требованием о взыскании убытков (реального ущерба), возникших у вас в результате ненадлежащего исполнения оценщиком обязательств

«Срок годности» претензии, направляемой кредитором в рамках процедуры досудебного урегулирования, законом не установлен

Договором предусмотрен обязательный досудебный порядок урегулирования спора. Является ли он соблюденным, если истец ссылается на претензию, которую выставлял нам год назад? Тогда мы на нее ответили, и вот спустя год — иск. В каких случаях исковое заявление может быть оставлено без рассмотрения по причине несоблюдения досудебного порядка урегулирования спора?

Вопрос с сайта www.eg-online.ru

Судами при рассмотрении вопроса о том, является ли обязательный досудебный порядок урегулирования спора соблюденным, учитывается срок, прошедший между направлением претензии и подачей искового заявления, только с точки зрения его достаточности для рассмотрения претензии должником и направления ответа на нее. Обращение в суд с иском до истечения срока ответа на претензию не влечет оставление этого иска без рассмотрения, если ответчик располагал временем, достаточным для ее удовлетворения до принятия решения судом. Стороны в договоре могут предусмотреть необходимость претензионного порядка урегулирования возникающих споров до обращения в суд. Тогда спор может быть

передан для разрешения судом только после соблюдения такого порядка (ч. 5 ст. 4 АПК РФ). Если претензионный порядок предусмотрен договором или законом, при обращении в суд к искомому заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие соблюдение истцом такого порядка разрешения спора (п. 7 ч. 1 ст. 126 АПК РФ). Вопрос о соблюдении претензионного порядка рассматривается судом при решении вопроса о принятии иска к производству. При непредставлении доказательств соблюдения такого порядка суды, как правило, оставляют исковое заявление без движения, а истцу предлагают исправить ошибку. Если уже после принятия искового заявления к производству арбитражный суд установит, что истцом не соблюден претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора с ответчиком, в том числе предусмотренный договором, суд оставляет исковое заявление без рассмотрения (п. 2 ч. 1 ст. 148 АПК РФ). Законодательство и судебная практика при решении вопроса о соблюдении досудебного претензионного порядка разрешения спора не устанавливают какого-либо срока давности, исчисляемого с момента направления претензии, для подачи искового заявления по требованиям, указанным в этой

претензии. В данном случае учитывается только пропуск общего срока исковой давности, предусмотренного ст. 200 ГК РФ. В отношении срока подачи претензии суды указывают только на то, что прошедшее между подачей претензии и вынесением решения суда время должно быть достаточно для рассмотрения претензии ответчиком либо получения от него ответа о результатах ее рассмотрения. Так, например, ФАС Северо-Западного округа пришел к выводу, что обращение в суд всего через день после получения ответчиком претензии не свидетельствует о соблюдении претензионного порядка урегулирования спора (постановление от 13.05.2014 по делу № А56-50407/2013). Направление

претензии одновременно с подачей иска или после его подачи, даже до вынесения судом решения, тем более является основанием для оставления иска без рассмотрения (постановления ФАС Северо-Западного округа от 24.10.2012 по делу № А56-745/2012, Арбитражного суда Московского округа от 16.09.2014 № Ф05-9234/2014 по делу № А41-57231/13). При этом обращение в суд с исковым заявлением до истечения срока ответа на претензию автоматически не влечет оставление этого иска без рассмотрения, если ответчик получил претензию до обращения истца в суд и имел срок, достаточный для ее удовлетворения до принятия судом решения (постановления Арбитражного суда Московского округа от 12.08.2014

№ Ф05-9107/2014 по делу № А41-54863/13, ФАС Уральского округа от 07.08.2012 № Ф09-6592/12 по делу № А60-47545/2011). Одним из оснований для принятия судом решения об оставлении искового заявления без рассмотрения по причине нарушения претензионного порядка урегулирования спора может являться непредставление истцом достаточных доказательств соблюдения такого порядка. Например, если почтовая квитанция не содержит описи вложения и, соответственно, подтверждения того, что ответчику направлялась именно претензия (постановление ФАС Северо-Западного округа от 13.05.2014 по делу № А56-50407/2013), особенно если между датами на квитанции и на претензии прошло много времени (постановление ФАС Волго-Вятского округа от 23.05.2014 по делу № А79-5958/2013). Требования в претензии также должны совпадать с требованиями в исковом заявлении, в противном случае суд оставит без рассмотрения иск в той части требований, которые в претензии отсутствовали (постановление ФАС Дальневосточного округа от 05.10.2010 № Ф03-6954/2010 по делу № А73-19760/2009).

К сведению

В настоящее время обязательный претензионный порядок установлен только для некоторых видов договоров, а по общему правилу в гражданско-правовых спорах обязательным не является. Однако не так давно Верховный суд РФ предложил внести поправки в АПК РФ (см. «ЭЖ», 2014, № 44, с. 05), которыми предусмотрено иное: досудебное урегулирование споров в сфере

предпринимательства становится обязательным, за исключением закрытого перечня категорий споров, например корпоративных. Законопроект № 638178-6 «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации и в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» сейчас находится в профильном комитете Госдумы.

Максим Копылов, «ЭЖ»