

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА  
Кафедра гражданского права и процесса

Заведующая кафедрой  
гражданского права и процесса,  
канд. юрид. наук, доцент  
Т.В. Краснова

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
магистра

**ОСОБЕННОСТИ РАССМОТРЕНИЯ И РАЗРЕШЕНИЯ  
АДМИНИСТРАТИВНЫХ ДЕЛ ОБ ОСПАРИВАНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

40.04.01 Юриспруденция  
Магистерская программа «Юрист в судопроизводстве»

Выполнила работу  
Студентка 3 курса  
заочной формы обучения

Тютрина  
Ксения  
Валерьевна

Научный руководитель  
канд. юрид. наук, доцент

Сухова  
Надежда  
Вадимовна

Рецензент  
Судья Тюменского  
областного суда

Ревякин  
Александр  
Викторович

г. Тюмень  
2020

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ: ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ТЕОРИЯ ВОПРОСА .....	9
1.1 ПОНЯТИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ. ВИДЫ ДЕЛ В ОБЛАСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....	9
1.2 ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ.....	18
ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ СУДЕБНОЙ ПРОЦЕДУРЫ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ СПОРАМ ОБ ОСПАРИВАНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ.....	28
2.1. СУДЕБНОЕ РАЗБИРАТЕЛЬСТВО ДЕЛ ОБ ОСПАРИВАНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ, И ВЫНЕСЕНИЕ РЕШЕНИЯ .....	29
2.2. ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ РАЗРЕШЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНЫХ СПОРОВ ОБ ОСПАРИВАНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ .....	34
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	48
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	52

## СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

НК РФ - Налоговый кодекс Российской Федерации

ЗК РФ - Земельный кодекс Российской Федерации

ФЗ - Федеральный закон

ФЗ № 135-ФЗ - Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

ФЗ № 237-ФЗ - Федеральный закон № 237-ФЗ от 03.07.2016 г. «О государственной кадастровой оценке»

ФЗ № 269-ФЗ - Федеральный закон № 269-ФЗ от 31.07.2020 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

КоАП РФ - Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации

КАС РФ - Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации

РФ - Российская Федерация

гл. - глава

ст. - статья

ч. - часть

п. - пункт

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы магистерского исследования. Кадастровая стоимость представляет собой одну из важнейших характеристик конкретного объекта недвижимого имущества, которая затрагивает интересы как частных лиц, так и публичных образований.

Сфера применения кадастровой стоимости достаточно широка: от определения размера налоговой базы до установления размера административных штрафов за отдельные земельные правонарушения.

Необоснованное завышение кадастровой стоимости как основания для расчета налогов становится серьезной проблемой, поскольку приводит к увеличению налоговой нагрузки на граждан и юридических лиц.

Решением данной проблемы стала процедура оспаривания кадастровой стоимости, которая представляет собой два законодательно закрепленных способа - обращение в специальную комиссию (досудебный) и обращение в суд.

В настоящее время наблюдается устойчивая тенденция к увеличению количества споров об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, поскольку действующий механизм проведения кадастровой оценки не позволяет в полной мере обеспечить учет особенностей конкретных объектов.

По данным статистики Росреестра Российской Федерации [4.1] в специально созданные комиссии за 2019 год поступило 41 594 заявлений о пересмотре кадастровой стоимости в отношении 68 997 объектов недвижимости. За 2019 год в судах инициировано 26 262 спора о величине кадастровой стоимости в отношении 47 938 объектов недвижимости, что почти в два раза больше чем в 2018 году.

В целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в исках в соответствии с Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации указываются следующие основания:

- установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (в 2018 году - 15429 исков, в 2019 году - 22

010 исков);

- об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки (в 2018 году - 111, в 2019 году - 88 исков);
- об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (в 2018 году - 574 иска, в 2019 году - 91 иск).

Проблемы кадастровой оценки касаются прав и законных интересов всех участников рыночных отношений, в связи с чем необходимо развивать устойчивый механизм оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, который, в свою очередь, обеспечит равновесие интересов государства и общества, а, следовательно, и налогоплательщиков.

За последнее время в процедуре оспаривания результатов определения кадастровой стоимости было выявлено много проблем и противоречий, что позволяет сделать вывод о необходимости совершенствования законодательной базы.

В настоящее время существует довольно большое количество работ, посвященных теме исследования. Среди наиболее значимых работ в этой области можно выделить научные труды: А.В. Абсалямова, Д.Б. Абушенко, С.К. Загайновой, А.Б. Зеленова, С.Ю. Корнеевой, О.А. Ковалевой, Е.Д. Кустовой, А.Н. Латышевой, Н.В. Овсянкиной, В.А., Савиных, О.Н. и др.

Работы указанных авторов внесли значительный вклад в исследование проблемы рассмотрения и разрешения административных дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, однако не исчерпали ее. Вместе с тем, широкий круг вопросов до сих пор не получил достаточно полного системного решения.

Отмеченные обстоятельства и их значимость определили выбор темы диссертационной работы, ее цель и задачи.

Объектом исследования являются общественные отношения,

возникающие в сфере оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в связи и по поводу разрешения административных дел данной категории в суде.

Предметом исследования являются теоретические достижения, законодательство, материалы правоприменительной судебной практики, имеющие отношение к теме исследования.

Целью исследования является комплексный анализ проблематики, касающейся области судебного оспаривания результатов определения кадастровой стоимости; выработка предложений по совершенствованию законодательства и правоприменительной судебной практики.

Для достижения этой цели поставлены следующие **задачи**:

- проанализировать: понятие кадастровой стоимости, ее взаимосвязь с рыночной стоимостью, способы определения кадастровой стоимости;
- изучить нормативную базу и виды дел в области оспаривания результатов кадастровой стоимости;
- исследовать основания и порядок оспаривания результатов кадастровой стоимости;
- изучить особенности судебного разбирательства административных дел об оспаривании результатов кадастровой стоимости;
- выявить и исследовать проблемы, возникающие в практике судов при рассмотрении административных споров об оспаривании результатов кадастровой стоимости.

Теоретической основой исследования послужили монографические издания отечественных авторов, публикации в периодических изданиях в области оспаривания результатов кадастровой стоимости, а также диссертационные работы по указанной проблематике. Отдельные теоретические аспекты оспаривания результатов определения кадастровой стоимости представлены в трудах таких известных отечественных авторов, как: А.В. Абсалямова, Д.Б. Абушенко, С.К. Загайновой, А.Б. Зеленова, О.Н. Севостьянова, А.Г. Власова, С.Ю. Корнеевой, О.А. Ковалевой, Е.Д. Кустовой,

А.Н. Латышевой, А.В. Менкенова, Н.В. Овсянкиной, В.А. Савиных, О.Н. Севостьяновой, Д.А. Тоточенко и др.

Методологическую основу исследования составили общенаучные методы - анализ, синтез, сравнение, обобщение и аналогия; частно-правовые методы - историко-правовой, формально – юридический, системный и комплексный анализ.

Нормативную и эмпирическую базу исследования составили: Конституция Российской Федерации, Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации, нормы которого определяют основания и порядок оспаривания кадастровой стоимости в суде, а также кодифицированные нормативные правовые акты и федеральные законы, имеющие отношение к теме исследования.

В качестве эмпирического материала в работе использованы: судебные акты Конституционного суда Российской Федерации; правоприменительная практика судов общей юрисдикции, в том числе Верховного Суда РФ.

Научная новизна исследования определяется тем, что в нем комплексно рассмотрены теоретические и практические аспекты процедуры судебного оспаривания результатов определения кадастровой стоимости. С учетом изучения юридической практики в области деятельности судов общей юрисдикции: дан анализ новых положений материального и процессуального законодательства и предпринята попытка определить направления его дальнейшего развития; предложены направления совершенствования правоприменительной практики в сфере рассмотрения судами соответствующей категории административных дел.

Теоретическая и практическая значимость исследования состоит в том, что сформулированные в нем положения и выводы могут быть использованы как дальнейшей разработки теории административного процесса, так и совершенствования административного процессуального законодательства по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Материалы диссертации могут быть использованы в учебном процессе

юридических вузов и факультетов при преподавании курсов административного права и административного процесса, специальных курсов, связанных с оспариванием результатов определения кадастровой стоимости, а также при повышении квалификации судей и сотрудников аппаратов судов.

Апробация результатов исследования. Диссертация подготовлена на кафедре гражданского права и процесса Института государства и права Тюменского государственного университета. Результаты диссертации получили отражение в Отчете о научно-исследовательской деятельности. По теме исследования опубликована научная статья: Тютрина К.В. Распределение судебных расходов между сторонами как одна из проблем, возникающих при рассмотрении споров об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости // Вестник магистратуры. - 2020. - № 5-4(104). - С. 107-110.

Структура работы обусловлена целью исследования и состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованных источников. Каждая глава подразделяется на параграфы, которые посвящены изучению разных вопросов в сфере оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.



# **ГЛАВА 1. ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ: ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ТЕОРИЯ ВОПРОСА**

## **1.1 ПОНЯТИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ. ВИДЫ СПОРОВ В СФЕРЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Согласно действующему законодательству в отношении каждого объекта недвижимого имущества в обязательном порядке подлежит определению его кадастровая стоимость.

Одна из главных задач установления кадастровой стоимости недвижимого имущества заключается в определении размера налоговой базы, что вытекает из положений п. 2 ст. 375, п. 1 ст. 391 и п. 1 ст. 403 НК РФ [1.2].

Сфера применения кадастровой стоимости недвижимого имущества достаточно широка:

- при определении размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ (п. 2 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582) [1.13];

- при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (п. 3 ст. 39.4 Земельного кодекса РФ) [1.3];

- при установлении начальной цены предмета аукциона по продаже или аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности ( п.п. 12, 14 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ) [1.3];

- при определении размера платы за сервитут, установленный в границах особой экономической зоны для строительства и (или) эксплуатации объектов

инфраструктуры особых экономических зон (п. 10 ст. 32.1 Федерального закона от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации») [1.6];

- при определении размера платы за снятие запрета на строительство и реконструкцию на земельном участке (п. 3 ст. 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации») [1.7];

- при установлении размера административного штрафа по отдельным составам административных правонарушений (п. 10 ч 1 ст. 3.5 Кодекса об административной ответственности РФ) [1.4];

- при установлении размера государственной пошлины за совершение нотариальных действий за выдачу свидетельства о праве на наследство по закону и по завещанию (п. 22 ч. 1 ст. 333.24, ст. 333.25 Налогового кодекса РФ) [1.2].

Между тем, такой многообразный спектр применения кадастровой стоимости не должен делить ее на множество подвидов, которые определялись бы в зависимости от целевого применения.

Впервые определение «кадастровая стоимость» было сформулировано и закреплено в Федеральном стандарте оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» [3.1].

Согласно п. 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» [3.1] в редакции от 22 октября 2010 года под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

В соответствии со ст. 3 Федерального Закона №135-ФЗ [1.8] под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате

проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

Анализируя вышеуказанные нормативные определения, автор находит, что понятие «кадастровая стоимость», закрепленное в ст. 3 ФЗ № 135-ФЗ, гораздо обширнее, чем то, которое определено в Федеральном стандарте оценки №4.

01 января 2017 года вступил в силу ФЗ № 237-ФЗ [1.9]. Согласно п. 2 ч. 1 ст. 3 названного закона кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона.

Автор обращает внимание, что вышеназванное понятие кадастровой стоимости более обширно в отличие от предыдущих. А именно, кадастровая стоимость недвижимого имущества определяется не только по итогам государственной оценки, но также может формироваться при изменении характеристик недвижимого имущества или возникновении нового объекта, при исправлении ошибок, которые были допущены в результате проведения государственной кадастровой оценки, в результате ее оспаривания.

Федеральным законом от 31.07.2020 года № 269-ФЗ [1.10] п. 2 ч. 1 ст. 3 ФЗ № 237-ФЗ был изменен и изложен в следующей редакции: «кадастровая стоимость объекта недвижимости - полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим ФЗ и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке».

Кроме того, ч. 1 ст. 3 ФЗ № 237-ФЗ дополнена пунктом 3, в котором законодатель вводит новое понятие «кадастровая стоимость единого

недвижимого комплекса», которое обозначает сумму кадастровых стоимостей недвижимого имущества, указанных в статье 133.1 ГК РФ и объединенных в такой единый недвижимый комплекс, которые определяются с учетом функционирования в составе единого недвижимого комплекса данных объектов недвижимости.

Минэкономразвития России в Методических указаниях о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом от 12 мая 2017 года № 226 [3.2], дает ещё одно толкование кадастровой стоимости. Так согласно п. 1.2 прописано, что определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.

Анализируя вышеуказанные определения, имеет место сказать о взаимосвязанности кадастровой и рыночной стоимостей.

Разница величин кадастровой и рыночной стоимостей является достаточно дискуссионным вопросом. Проблема кроется в методах оценки, времени ее проведения.

В соответствии со ст. 3 ФЗ № 135-ФЗ 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. То есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с

чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Из этого следует, что рыночная стоимость - это цена, по которой недвижимое имущество продается на рынке в здоровой конкурентной среде. При определении рыночной стоимости используется индивидуальный подход к каждому объекту недвижимости, а это значит, что учитываются множество факторов, например, возраст объекта, расположение объекта, инфраструктура района, внешний вид квартиры, вид из окна и т.д. Этот факт является одной из важнейших характеристик, которая отличает рыночную стоимость от кадастровой.

Кадастровая стоимость, в отличие от рыночной, устанавливается государственной оценкой и зависит от площади недвижимого имущества, его целевого использования, материала, из которого построено недвижимое имущество, года постройки и ввода в эксплуатацию, экономической положение региона и др.

Как правило, значения кадастровой и рыночной стоимостей не совпадают. При этом кадастровая стоимость принимается в расчет при определении рыночной цены и, в то же время, основывается на ней при расчетах.

В то же время, можно предположить, что рыночная стоимость переходит в разряд кадастровой в момент, когда государственный орган вносит изменения в соответствующую документацию на основании судебного решения, которым и установлена кадастровая стоимость недвижимого имущества.

Занижение, равно как и завышение величины кадастровой стоимости, влечет за собой возникновение ряда проблем как для государства, так и для граждан и юридических лиц. В первом случае, государство несет потери, поскольку уменьшаются налоговые отчисления. Во втором, существенно завышенная кадастровая стоимость увеличивает налоговую нагрузку на граждан, что приводит к росту социальной напряженности.

Для полного понимания понятия «кадастровая стоимость» немаловажную роль играет способ ее определения. Законодателем предусмотрены следующие

способы:

- по результатам государственной кадастровой оценки;
- при внесении сведений о вновь учтенных объектах недвижимости, ранее учтенных объектах недвижимости в ЕГРН и при изменении сведений об объекте в ЕГРН;
- при исправлении ошибок, которые были допущены при проведении государственной кадастровой оценки;
- по результатам оспаривания кадастровой стоимости недвижимого имущества.

Рассмотрим их подробнее.

Отношения, которые возникают в процессе государственной кадастровой оценки на территории РФ, регулирует ФЗ от 03.07.2016 № 237-ФЗ. Этапы, которые включает государственная кадастровая оценка:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Автор, на основании положений указанного закона, обращает внимание на несколько характерных моментов.

Во-первых, государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения – не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Указанный срок определяется со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости до дня принятия акта об утверждении следующих результатов определения кадастровой стоимости (ст. 11 ФЗ № 237-ФЗ в редакции от 29.07.2017 года).

Вместе с тем, в новой редакции ст. 11 ФЗ № 237-ФЗ от 31.07.2020 года

указано, что очередная государственная кадастровая оценка проводится через четыре года с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости, указанных в части 1 настоящей статьи, в городах федерального значения в случае принятия высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации соответствующего решения - через два года.

При этом, указанные положения применяются в отношении проведения государственной кадастровой оценки земельных участков - с 1 января 2022 года, в отношении проведения государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест - с 1 января 2023 года.

Во-вторых, с принятием ФЗ № 237-ФЗ произошла передача полномочий независимых оценщиков специализированным государственным бюджетным учреждениям, то есть кадастровая оценка объекта недвижимости производится государственным бюджетным учреждением, учредителем которого является государственный орган субъекта РФ.

В-третьих, в дополнение к ФЗ № 237-ФЗ Министерством экономического развития РФ были разработаны методические указания по кадастровой оценке объектов недвижимости, за исключением земельных участков, не предназначенных для градостроительной деятельности. Данные методические указания основываются на применении методов массовой оценки, которые определяют кадастровую стоимость, классифицируя объекты недвижимости по схожим характеристикам.

Как было указано выше, одним из способов установления кадастровой стоимости является ее определение при внесении сведений о вновь учтенных объектах недвижимости, ранее учтенных объектах недвижимости в ЕГРН и при изменении сведений об объекте в ЕГРН. Данный порядок закреплен в статье 16 ФЗ № 237-ФЗ, а также в Методических указаниях о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 года № 226. В данном случае кадастровая стоимость определяется

бюджетными учреждениями, в течение 10 рабочих дней со дня поступления сведений об объекте недвижимости, направленных подведомственным органу регистрации прав федеральным государственным бюджетным учреждением, за исключением случая определения кадастровой стоимости в силу ч. 5 ст. 16 ФЗ № 237-ФЗ. Результат расчета кадастровой стоимости оформляется в виде акта в форме электронного документа, который включает в себя наряду с прочими сведения об определении кадастровой стоимости.

Другим способом определения кадастровой стоимости недвижимого имущества законодатель выделяет исправление ошибок, допущенных в ходе государственной кадастровой оценки.

В настоящее время порядок исправления ошибок, допущенных в ходе государственной кадастровой оценки, регулируется ст. 21 ФЗ № 237-ФЗ. Срок рассмотрения обращения составляет 30 дней.

Вместе с тем Федеральным законом № 269-ФЗ в ст. 21 ФЗ № 237-ФЗ внесены изменения, которые вступают в силу с 01.01.2021 года. Закон определяет, что следует понимать под ошибками, произведенными при определении кадастровой стоимости, устанавливает срок - промежуток времени, в течение которого может быть подано заявление. Могут обратиться с заявлением о перерасчете любые граждане, юрлица, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления, к тому же действующая редакция закона наделяет правом обращения только в случае когда затронуты права или обязанности подателей заявления.

Еще одним способом определения кадастровой стоимости недвижимого имущества является **рассмотрение споров о приведении кадастровой стоимости в соответствие с рыночной**. Указанный порядок регулируется ст. 22 ФЗ № 237-ФЗ, из анализа положений которой можно выделить следующие правовые положения:

- оспорить кадастровую стоимость можно только если затронуты права и обязанности заявителей во внесудебном (комиссия) и судебном порядке(не требуется предварительное обращение);



- законодатель определяет 30 дней для рассмотрения заявления комиссией;

- по итогам рассмотрения обращения комиссией принимается решение об удовлетворении заявления либо об отказе.

Федеральным законом № 269-ФЗ установлен переходный период применения положений ст. 22. С 01.01.2023 года указанная статья утрачивает свою силу.

Кроме того, указанным выше ФЗ № 269-ФЗ введена ст. 22.1, которая определяет порядок установления кадастровой стоимости в размере рыночной. Срок на обращение с заявлением составляет 6 месяцев, начиная с момента проведения рыночной оценки недвижимого имущества (дата указана в отчете). Длительность рассмотрения заявления составляет 30 календарных дней с момента поступления, по итогам которого бюджетное учреждение принимает решение: об удовлетворении заявления либо об отказе из-за ошибочных сведений, ошибках в расчетах либо нарушения требований законодательства. Такое решение можно оспорить в суд в порядке КАС РФ, одновременно заявив требования об установлении кадастровой стоимости недвижимости.

Для применения положений ст. 22.1 ФЗ № 237-ФЗ законодателем также установлен переходный период, а именно в течение переходного периода до дня, определенного в решении высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (в противном случае - до завершения переходного периода), в субъекте Российской Федерации положения указанной статьи не применяются.

Предполагается, что внесенные в уже существующий ФЗ № 237-ФЗ изменения приняты в целях повышения эффективности уже существующей процедуры оспаривания кадастровой стоимости. Однако, на практике еще остаются вопросы, которые требуют своего решения.

Подытоживая все вышесказанное, отметим, что понятие «кадастровая стоимость» с течением времени претерпело множество изменений. Однако, она всё ещё является ведущей характеристикой, которые позволяют распознать

данный объект в гражданском обороте.

Кадастровая стоимость имеет широкий спектр применения, главный из которых - сфера налогообложения.

На практике зачастую из-за того, что отсутствуют отдельные характеристика недвижимого имущества величина кадастровой стоимости превосходит рыночную. Эта разница играет большую роль. Причина такого разброса в количественных значениях кроется в использовании методов массовой оценки, которые не дают учесть индивидуальные характеристики недвижимого имущества. Налоговые платежи необоснованно увеличиваются, что приводит к негативным последствиям для населения. Отсюда вытекает проблема переплаты налогов владельцами недвижимости. В результате чего у физических и юридических лиц возникает необходимость доказывать действительную рыночную стоимость принадлежащего им имущества. Решением проблемы переплаты налогов будет являться процесс оспаривания результатов кадастровой стоимости, рассмотренный автором в следующем параграфе настоящей диссертации.

## **1.2 ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

Под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости понимается предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая оспаривание решений и действий (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Сегодня оспаривание результатов кадастровой стоимости осуществляется на основании 2-ух законов:

- ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,

- ФЗ № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Оспаривание результатов государственной кадастровой оценки, проведение которой начато до дня вступления в силу ФЗ № 237-ФЗ, осуществляется по правилам ст. 24.18 ФЗ № 135-ФЗ.

Если кадастровая стоимость недвижимого имущества определялась исходя из норм ФЗ № 237-ФЗ, то оспаривание осуществляется по правилам ст. 22 указанного закона.

Важно отметить, что 31 июля 2020 года был принят ФЗ № 269-ФЗ, которым в ФЗ № 237-ФЗ, внесены значительные изменения. В том числе это касается и процедуры оспаривания результатов кадастровой стоимости.

В частности ФЗ № 237-ФЗ дополнен ст. 22.1, которая закрепляет порядок установления кадастровой стоимости соразмерно рыночной.

При этом, указанным ФЗ № 269-ФЗ установлен переходный период применения ст. 22 и ст. 22.1, а именно положения ст. 22 ФЗ № 237-ФЗ действуют вплоть до даты перехода региона к применению ст. 22.1 ФЗ № 237-ФЗ, определенной высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ, или до 01.01.2023 года если указанный орган власти такого решения не примет. То же самое касается применения ст. 24.18 ФЗ № 135-ФЗ (применяется либо до даты указанной в решении о переходе к применению ст. 22.1, либо до 01.01.2023 года).

При таких обстоятельствах, если в регионе не принято решение о переходе к применению ст. 22.1 ФЗ № 237-ФЗ, оспаривание происходит в соответствии со ст. 22 ФЗ № 237-ФЗ - для кадастровой оценки проведенной после вступления указанного закона в силу, и в соответствии со ст. 24.18 - для кадастровой оценки проведенной до его вступления.

На основании ч. 1 ст. 22 ФЗ № 237-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении

объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Похожие нормы есть и в ст. 24.18 ФЗ № 135-ФЗ, и имеют в качестве отличия обязанность предварительного обращения в комиссию для юрлиц.

Из вышесказанного можно заключить, что закон предусматривает 2 пути оспаривания кадастровой стоимости: досудебный и судебный.

Досудебный порядок оспаривания кадастровой стоимости объекта недвижимости предусматривает обращение в комиссию путем направления заявления лично, либо с использованием сети «Интернет» или почтой. День, когда заявление было подано, - это день непосредственного обращения в госорган.

**Основанием для оспаривания** результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 ФЗ № 237-ФЗ).

Положения ст. 24.18 ФЗ № 135-ФЗ в качестве оснований содержат следующие:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Статьей 22 ФЗ № 237-ФЗ и статьей 24.18 ФЗ № 135-ФЗ установлен перечень прилагаемых к заявлению документов. Однако, он не является исчерпывающим.

В отсутствие хотя бы одного из перечисленных в вышеназванных статьях документов, заявление не примут для рассмотрения.

Комиссия в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления об оспаривании направляет уведомление о его поступлении и принятии к рассмотрению с указанием даты рассмотрения заявителю, собственнику объекта недвижимости и в орган местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются (п. 13 ст. 22 ФЗ № 237-ФЗ).

На стадии рассмотрения заявления принимают участие те лица, которые принимали непосредственное участие и определяя кадастровую стоимость того или иного недвижимого имущества.

На рассмотрение заявления у комиссии есть 30 дней, по истечении которых она принимает решение, которым либо удовлетворяет заявленные требования либо отказывает в них. При этом, отказ должен быть обоснован. Заявитель наделен правом оспорить отрицательное решение комиссии.

Порядок судебного оспаривания кадастровой стоимости регламентируется главой 25 КАС РФ.

Срок рассмотрения дела по исследуемой категории в суде составляет 2 месяца с того момента, когда иск поступил в суд (ч. 1 ст. 141, ч. 1 ст. 247 КАС РФ).

В качестве административных истцов по рассматриваемой категории дел могут выступать физические и юридические лица, при условии, что их права и интересы нарушены.

В данном случае представляет интерес Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 16.01.2019 года № 53-КГ18-31 [3.18]. Алиев А.Г. обратился в суд с требованиями об установлении кадастровой стоимости арендуемого им у муниципального образования земельного участка. Первая и апелляционные инстанции посчитали, что в данном случае отсутствует нарушение прав истца. Но судебная коллегия ВС РФ в своем определении отметила, что сама необходимость осуществлять арендные платежи на основе кадастровой

стоимости уже является основанием для обращения в судебном порядке. Помимо всего прочего, основным доказательством такой позиции послужил представленный стороной истца договор аренды с указанием на порядок уплаты.

В Кассационном определении от 01.04.2020 года № 88А-7279/2020 [3.31] Восьмой кассационный суд общей юрисдикции рассмотрел дело по кассационной жалобе Ж., согласившись с позицией нижестоящих судов, указал, что поскольку истец ссылаясь на необоснованное увеличение НДС, налоговая база которого не определяется размером кадастровой стоимости, то и нарушение прав истца в данном случае отсутствуют. Иных обстоятельств применения истец не заявлял.

Пунктом 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 28 от 30.06.2015 г. [3.8] разъяснено, что с административным иском заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Исходя из анализа правоприменительной судебной практики, лицами, обладающими правом оспаривать кадастровую стоимость могут быть:

- бывший собственник объекта недвижимости в случае, если результатами кадастровой оценки затрагиваются права и обязанности такого лица как налогоплательщика, в налоговом периоде, в котором подано заявление (Апелляционное определение Пятого апелляционного суда общей юрисдикции от 17.06.2020 по делу N 66а-246/2020, 3а-3/2020 [3.32]);

- участник долевой собственности вне зависимости от согласия других собственников (Кассационное определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 30.01.2020 N 88а-1798/2020 [3.29]);

- арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случаях, когда арендная плата

исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, а в случаях, когда арендная плата за пользование имуществом, находящимся в собственности граждан и (или) юридических лиц, рассчитывается исходя из его кадастровой стоимости, - при наличии согласия собственника, выраженного в договоре либо в иной письменной форме (Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 14.09.2015 N 16-АПГ15-33, Апелляционное определение Третьего апелляционного суда общей юрисдикции от 29.07.2020 N 66а-769/2020 [3.21; 3.33]);

- лицо, имеющее исключительное право выкупа или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случаях, когда выкупная цена или арендная плата такого участка исчисляется исходя из его кадастровой стоимости (Апелляционное определение Пятого апелляционного суда общей юрисдикции от 24.12.2019 N 66а-61/2019 по делу N За-100/2019 [3.34]);

- прокурор в случаях, предусмотренных статьей 39 КАС РФ, выступающий в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

К лицам, которые вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, относятся также органы государственной власти и органы местного самоуправления, если недвижимое имущество находится в государственной или муниципальной собственности субъекта РФ или муниципального образования; органы местного самоуправления, органы государственной власти городов федерального значения.

Например, по делу № 66а-917/2020 об оспаривании решения комиссии, рассмотренным Пятым апелляционным судом общей юрисдикции 18.11.2020 года [3.42] истцом являлся Департамент имущественных отношений, который мотивировал свои требования тем, что отчет не соответствует нормам оценочного законодательства, а также тем, что комиссия нарушила установленный порядок работы.

Обращаясь в суд с административным иском, возникает вопрос об определении надлежащего ответчика.

Указанный вопрос разъяснен в п. 7 Постановления Пленума ВС РФ № 28 от 30.06.2015 года, исходя из положений которого следует, что в качестве административных ответчиков по делам исследуемой категории выступают государственные органы либо орган местного самоуправления, которые утвердили оспариваемые результаты кадастровой стоимости, а также государственный орган, осуществляющий государственную кадастровую оценку.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в связи с недостоверными сведениями об объекте оценки к участию в деле также привлекается орган, на который возложена обязанность по исправлению кадастровой или технической ошибки.

По делам о пересмотре кадастровой стоимости объектов, указанных в статье 24.19 ФЗ № 135-ФЗ, заинтересованным лицом (административным ответчиком) является орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Суд привлекает к участию в деле иных лиц, права и обязанности которых могут быть затронуты решением суда. Например, собственника, сособственника, бывшего собственника, соарендатора объекта недвижимости (статья 47 и часть 3 статьи 247 КАС РФ).

Срок обращения в суд по исследуемой категории дел - 5 лет с того момента, как в реестр были внесены оспариваемые сведения, но если на дату обращения в судебном порядке не внесены следующие результаты кадастровой стоимости (ч. 3 ст. 245 КАС РФ).

Как полагает автор, срок, установленный законодателем на подачу административного искового заявления, обусловлено периодами проведения кадастровой оценки недвижимого имущества.

Пропуск срока не влечет за собой того обстоятельства, что заявление не будет принято. Решение вопроса о восстановлении пропущенного срока



разрешается в судебном заседании и должно быть отражено в судебном решении.

Так, например, в Кассационном определении от 09.06.2020 N 88а-13348/2020 [3.30] Четвертый кассационный суд общей юрисдикции, указал, что обоснование уважительности причин обращения в суд с административным иском за пределами пятилетнего срока со дня внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, не требуется, поскольку новые результаты оценки объекта недвижимости до настоящего времени не утверждены, оспариваемая кадастровая стоимость является действующей и подлежит применению в правоотношениях с участием административного истца.

Считаем необходимым обратить внимание, что глава 25 КАС РФ предоставляет возможность помимо всего прочего оспорить действия (бездействия) комиссии по спорам об оспаривании кадастровой стоимости. Между тем, такие административные исковые заявления подлежат рассмотрению судом по правилам главы 22 КАС РФ [3.16; 3.17].

Положениями ч. 4 ст. 245 КАС РФ установлены правила подсудности по исследуемой категории дел. Судом первой инстанции выступают - Верховный суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения, суд автономной области и суд автономного округа (п. 15 ч. 1 ст. 20 КАС РФ).

Верховный суд РФ в п. 5 Постановления № 28 от 30.06.2015 г. разъясняет, что требования об оспаривании кадастровой стоимости не могут быть рассмотрены совместно с иными требованиями.

Стоит также отметить, что обязательное предварительное обращение в комиссию применяется только для тех правоотношений, к которым применяются положения ФЗ № 135-ФЗ. Для правоотношений, к которым были применены нормы ФЗ № 237-ФЗ, досудебный порядок не предусмотрен.

Требования к содержанию административного иска об оспаривании кадастровой стоимости, а также список документов, которые необходимо приложить при его подаче, содержатся в ст. 246 КАС РФ.

Административный иск подлежит оставлению без движения с предоставлением разумного срока для устранения недостатков, если административным истцом не будет приложен какой-либо документ, указанный в ст. 126, 246 КАС РФ. В противном случае, иск подлежит возвращению.

Старые правила предполагали предоставление истцом положительного экспертного заключения, которое подготовлено экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет. Подобное экспертное заключение имело своей целью проверку отчета об оценке, а соответствие действующему оценочному законодательству, федеральным стандартам в данной области.

Однако указанное положительное заключение на отчет было исключено из списка обязательных документов, предоставляемых вместе с иском об оспаривании кадастровой стоимости недвижимого имущества (ФЗ от 29.07.2017 года № 274-ФЗ).

Автор считает, что нельзя однозначно ответить на вопрос о целесообразности таких изменений, поскольку все-таки указанное заключение проводило правовую проверку отчета об оценке недвижимости. В свою очередь данная функция была так или иначе переложена на судебную оценочную экспертизу.

С одной стороны, исключение указанного требования уменьшило расходы, которые несут административные истцы при подаче иска. С другой стороны, вопрос соответствия отчета об оценке суды все равно возлагают на судебных экспертов, путем назначения судебной экспертиз по делу.

По этому вопросу высказался Конституционный суд РФ в своем Определении от 9 марта 2017 года № 592-О [3.7], указывая, что правовое регулирование рассмотрения споров о кадастровой стоимости предполагает, что в период действия абзаца шестого части шестнадцатой статьи 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ не требовалось представления физическими лицами, не воспользовавшимися процедурой досудебного урегулирования такого спора, положительного экспертного заключения на отчет об оценке

рыночной стоимости объекта недвижимости при обращении в суд с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. С момента же утраты указанной нормой юридической силы более не требуется представления в суд такого экспертного заключения и иными субъектами оспаривания результатов определения кадастровой стоимости (если только ранее указанного момента они не воспользовались административной процедурой ее оспаривания).

Законодатель в ст. 248 КАС РФ в качестве оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости выделяет следующие:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Верховный суд РФ в Постановлении Пленума № 28 от 30.06.2015 г. разъясняет, какие сведения следует относить к недостоверным.

Тщательно изучив и проанализировав порядок оспаривания кадастровой стоимости, отметим, что оспаривание кадастровой стоимости в комиссии так или иначе имеет ряд преимуществ перед судебным оспариванием, в числе которых срок рассмотрения дела (1 месяц), отсутствие судебных расходов (в том числе, отсутствие обязанности по уплате госпошлины).

В числе недостатков досудебной процедуры оспаривания находится отсутствие компетентности членов комиссии при принятии решений относительно заявленных требований, что приводит к высокому проценту отказов.

Результатом оспаривания является установление судом факта завышения кадастровой по отношению к реальной рыночной стоимости и соответственно ее снижение. Из этого следует уменьшение размера налогов, арендной платы, выкупной цены, зависящих от размера кадастровой стоимости.

## **ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ СУДЕБНОЙ ПРОЦЕДУРЫ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ СПОРАМ ОБ ОСПАРИВАНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

### **2.1 СУДЕБНОЕ РАЗБИРАТЕЛЬСТВО ДЕЛ ОБ ОСПАРИВАНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ, И ВЫНЕСЕНИЕ РЕШЕНИЯ**

Статья 247 КАС РФ определяет особенности рассмотрения административных дел.

Положения ч. 2 ст. 247 КАС РФ устанавливают, что 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.

Эти же лица являются административными ответчиками по рассматриваемой категории дел (п. 7 Постановления Пленума ВС РФ № 28 от 30.06.2015 г.).

Так, в Апелляционном определении Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 24 марта 2020 по делу № 66а-1040/2020 [3.35] судебная коллегия выявила следующие нарушения. Поскольку оспариваемая кадастровая стоимость была утверждена Постановлением Правительства Москвы, то Департамент городского имущества г. Москвы не является надлежащим ответчиком по делу. Данное обстоятельство судом первой инстанции учтено не было, что повлекло отмену вынесенного им решения.

В части 3 ст. 247 КАС РФ законодатель закрепил право суда рассмотреть вопрос о привлечении к участию в деле иных лиц, права которых могут быть затронуты вынесенным решением.

Например, в Апелляционном определении от 14 июля 2020 года по делу N 66а-2699/2020 [3.36] Первый апелляционный суд общей юрисдикции указал на наличие существенных нарушений процессуального закона, которые повлекли отмену решения. Из материалов дела следует, что решением суда первой инстанции заявленные административные иски были удовлетворены. С указанным решением не согласился бывший собственник объектов недвижимости. В апелляционной жалобе он просил привлечь его к участию в деле в качестве заинтересованного лица, поскольку вынесенное решение затрагивает его права и обязанности как плательщика земельного налога в период 2016 - 2017 годов. Судебная коллегия с такими доводами согласилась, отменив решение суда первой инстанции.

Во всех случаях, суды первой инстанции допускали ошибки по части определения круга лиц, которым надлежит принимать участие в деле.

Согласно ч. 5 ст. 247 КАС РФ стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определенных статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

Таким образом, административный истец доказывает недостоверность сведений о недвижимом имуществе и его рыночную стоимость. Административный ответчик, напротив же, должен будет представлять доказательства, которые опровергают вышеуказанные обстоятельства.

Статья 62 КАС РФ устанавливает право суда вынести на обсуждение обстоятельства, когда у суда возникли сомнения относительно того, обоснованы ли доводы административного истца. При этом, суд наделен таким правом в том числе, когда на них отсутствует указание административного ответчика.

Положения ч. 4 ст. 46, ст. 137 КАС РФ предусматривают право сторон закончить рассмотрение дела путем заключения соглашения о примирении.

Кроме того, истребование доказательств судом по административному

делу может осуществляться как на основании ходатайства сторон, так и по своей инициативе. Данное положение зафиксировано в ст. 247 КАС РФ.

Автор считает, что одним из самых важных доказательств по рассматриваемой категории дел является отчет об оценке недвижимого имущества. В процессе рассмотрения дела именно отчет подвергается проверке судом на соответствие оценочному законодательству. В то же время, когда у суда возникают сомнения, он пользуется своим правом вынести спорный вопрос на обсуждение независимо от мнения сторон.

Кроме того, суд вправе привлечь к участию в деле специалиста для содействия исследованию доказательств, а также решить вопрос о необходимости назначения эксперта по делу.

На основании ст. 69 КАС РФ суд наделен правом вызвать в судебное заседание в качестве свидетеля оценщика, который участвовал в составлении отчета о рыночной стоимости недвижимого имущества или в проведении ГКО.

Так, если у суда имеются вопросы, которые требуют специальных познаний в сфере оценки недвижимого имущества, суд приходит к выводу о назначении экспертизы. При этом, основаниями для ее назначения является ходатайство одной из сторон либо непосредственно инициатива суда. В определении суда о назначении экспертизы по административному делу суд устанавливает перечень вопросов.

Автор отмечает, что на сегодняшний день суды довольно часто прибегают к проведению судебной оценочной экспертизы, назначая ее по собственной инициативе. Назначение экспертизы по своей сути является способом проверки на соответствие законодательству представленного стороной административного истца отчета, а также для определения действительной рыночной стоимости недвижимости.

Автор также считает, что именно назначение судебной оценочной экспертизы позволит полно и всесторонне рассмотреть дело, разрешить заявленные административным истцом требования.

Результатом рассмотрения дела и оценки имеющихся в материалах дела

доказательств выступает решение суда.

Решение суда по категориям рассматриваемых дел принимается в соответствии с общими принципами, изложенными в главе 15 КАС РФ, и содержит обстоятельства административного дела; мотивы принятия тех или иных доказательств, на основании которых строятся выводы суда, а также доводы, по которым суд оценивает доказательства; нормативные правовые акты, на основании которых суд принял решение по рассматриваемому делу.

Роль суда в рассмотрении и разрешении исследуемой категории дел заключается в том, чтобы установить справедливую действительную кадастровую стоимость, а отнюдь не в том, чтобы разрешить спор о праве.

Согласно ч. 3 ст. 249 КАС РФ в резолютивной части решения суда должно содержаться также указание на вновь установленную величину кадастровой стоимости.

Из разъяснений, содержащихся в п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 28 от 30.06.2015 г. следует, что если на момент принятия решения суда в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о кадастровой стоимости, установленные в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки, в резолютивной части решения должно содержаться указание на период действия определенной судом кадастровой стоимости.

Ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления.

На практике, когда суды по ошибке не указывают сведения о том, когда было подано заявление, как правило суды вышестоящих инстанций вносят эти изменения в резолютивную часть решения.

Так, например, Третий апелляционный суд общей юрисдикции в своем апелляционном определении от 18 июня 2020 года № 66а-7/2020 [3.37]

исключил из резолютивной части решения суда первой инстанции указание на период действия установленной кадастровой оценки, поскольку установленная в настоящем деле кадастровая стоимость недвижимого имущества на момент принятия оспариваемого судебного акта - не являлась архивной, из чего следует, что необходимость указания периода действия отсутствовала.

Аналогичные выводы содержатся в Апелляционном определении Пятого апелляционного суда общей юрисдикции от 10.06.2020 по делу N 66а-305/2020, Апелляционном определении Третьего апелляционного суда общей юрисдикции от 04.02.2020 N 66а-113/2020. [3.38; 3.39]

В п. 28 Постановления Пленума № 28 ВС РФ от 30.06.2015 г. разъяснил, что установленная судом кадастровая стоимость используется для исчисления налоговой базы за налоговый период, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, и применяется до вступления в силу в порядке, определенном статьей 5 НК РФ, нормативного правового акта, утвердившего результаты очередной кадастровой оценки, при условии внесения сведений о новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Для иных, предусмотренных законодательством целей, например, для определения арендной платы и выкупной цены, исчисляемых из кадастровой стоимости, установленная судом кадастровая стоимость применяется с 1 января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости (абзацы третий и пятый статьи 24.20 Закона об оценочной деятельности).

Статья 18 ФЗ № 237-ФЗ содержат правила применения кадастровой стоимости.

При этом до принятия изменений в ФЗ № 237-ФЗ пунктом 4 статьи 18 предусматривалось, что в случае изменения кадастровой стоимости в порядке, установленном статьей 22 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января года, в котором в суд или



комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия) подано заявление об оспаривании, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

На сегодняшний день в связи с принятием ФЗ № 269-ФЗ ст. 18 претерпела определенные изменения, которые на настоящий момент не отражают правил применения кадастровой стоимости, в случае ее изменения посредством оспаривания в комиссии либо в суде.

Вместе с тем, Федеральная налоговая служба России в своем письме от 7 августа 2020 года № БС-4-21/12820@ [3.4] дала следующие рекомендации налоговым органам по использованию отдельных положений вышеуказанного закона.

В том числе, с момента вступления в законную силу ФЗ № 269-ФЗ применение сведений о кадастровой стоимости в целях налогообложения происходит в силу ст. 378.2, 391 и 403 НК РФ, а в той части, в которой она не урегулирована налоговым законодательством - в соответствии с ФЗ № 269-ФЗ.

Согласно п. 2 ст. 1, п. 13 ст. 5 ФЗ № 269-ФЗ для целей, предусмотренных законодательством РФ, включая налогообложение объектов недвижимости, применяется кадастровая стоимость, сведения о которой внесены в ЕГРН.

П. 25 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 года № 943, предусматривает, что в сведениях ЕГРН о кадастровой стоимости земельного участка и других объектов недвижимости указывается дата начала применения кадастровой стоимости.

Таким образом, для целей налогообложения недвижимого имущества начало применения кадастровой стоимости должно исходить из сведений ЕГРН, кроме ситуаций, когда Налоговым кодексом определен другой порядок применения сведений о кадастровой стоимости как налоговой базе, внесенных в ЕГРН.

Анализ норм ст. 378.2, 391, 403 НК РФ показал, что налоговая база

определяется с момента начала применения для целей налогообложения оспариваемой кадастровой стоимости, величина которой была установлена комиссией либо судом.

Подводя итоги всему вышесказанному, следует обратить внимание на наличие проблем при принятии решений по рассматриваемой категории дел. Проблемы кадастровой стоимости также освещены Президентом РФ, что не может не говорить об их актуальности.

## **2.2 ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ РАЗРЕШЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНЫХ СПОРОВ ОБ ОСПАРИВАНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

Существует ряд проблем, которые появляются при рассмотрении судами субъектов РФ административных дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Достаточно дискуссионным является вопрос распределения судебных расходов между сторонами по делу.

Возмещение судебных издержек является важным процессуальным институтом, имеющим отношение к процессуальному праву и широко используемым на практике. При этом некоторые аспекты его применения трактуются судами общей юрисдикции неоднозначно, что приводит к противоречивой судебной практике.

Административный истец, обращаясь в суд с иском, несет судебные расходы, которые включают в себя затраты на оплату государственной пошлины, оформление отчета об оценке, на оплату услуг представителя, а также расходы, связанные с назначением экспертизы.

Как следует из п. 31 Постановления Пленума ВС РФ № 28 от 30.06.2015 г., вопрос о судебных расходах, понесенных заявителем, административным

истцом, заинтересованным лицом, административным ответчиком, разрешается в соответствии с правилами гл. 10 КАС РФ.

При удовлетворении требований об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости.

Вместе с тем в случаях, когда удовлетворение таких требований сводится к реализации в судебном порядке права заявителя, административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, которое не оспаривается привлеченным к участию в деле заинтересованным лицом, административным ответчиком ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), судебные расходы относятся на заявителя, административного истца, поскольку решение суда по соответствующему делу не может расцениваться как принятое против заинтересованного лица, административного ответчика, не имеющего противоположных с заявителем, административным истцом юридических интересов.

В случае удовлетворения требований об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте оценки, в том числе в связи с исправлением кадастровой ошибки в сведениях, судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты государственной кадастровой оценки.

Если кадастровая стоимость была пересмотрена в связи с технической ошибкой в сведениях об объекте оценки, судебные расходы относятся на орган, допустивший такую ошибку.

По мнению ряда авторов, положения Постановления Пленума РФ № 28 от 30.06.2015 г. в части распределения судебных расходов наиболее объективно отражало баланс между интересами государственных органов и истцов. Главным критерием является наличие в определении кадастровой стоимости. В противном случае позиция истцов сводится к реализации принадлежащего им права на установление кадастровой стоимости недвижимого имущества, в связи с чем подлежат взысканию судебные расходы.

Так, Апелляционным определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ № 67-АПГ15-38 от 14.01.2016 [3.23] расходы на проведение судебной экспертизы возложены на административного истца, поскольку он, заявляя требование об установлении кадастровой стоимости недвижимого имущества, реализует таким образом свое право.

К аналогичным выводам ВС РФ неоднократно приходил в своих определениях [88; 89; 90].

Как следует из анализа практики судов общей юрисдикции, отказывая административному истцу в возмещении судебных расходов, суды обосновывают свою позицию тем обстоятельством, что административный ответчик не возражает против установления кадастровой стоимости конкретного недвижимого имущества в размере рыночной.

Такое положение на практике, когда распределение судебных расходов ставится от позиции стороны ответчика по делу, не соответствует принципам законности и справедливости.

Вместе с тем, Постановлением КС РФ от 11 июля 2017 года № 20-П [3.6] признаны неконституционными положения ст. 111, ч. 5. ст. 247, п. 2 ч. 1 ст. 248 КАС РФ в той мере, в какой этими положениями - по смыслу, придаваемому им правоприменительной практикой, - при отсутствии возражений ответчика, административного ответчика на требования истца, административного истца фактически исключается возможность присуждения судебных расходов лицу, чье исковое заявление, административное исковое заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости удовлетворено судом, даже в тех случаях, когда:

ранее определенная в порядке массовой оценки кадастровая стоимость данного объекта настолько превышает его кадастровую стоимость, установленную судом в размере его рыночной стоимости, что это может свидетельствовать о повлекшей нарушение прав соответствующего лица ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении к конкретному объекту недвижимости,

и (или) понесенные этим лицом судебные расходы не связаны с его процессуальным поведением после подачи иска, административного иска.

Автор обращает внимание, что Постановлением КС РФ от 11 июля 2017 года № 20-П разъяснено, что распределение судебных расходов осуществляется на основании итогового решения; судебные расходы присуждаются той стороне, чьи требования удовлетворены указанным судебным актом.

Более того, КС РФ указал на тот обстоятельство, что допущенное расхождение между кадастровой и рыночной стоимостью недвижимого имущества, соответствующее диапазону отклонений, не будет являться ошибкой, свидетельствующей о нарушении прав и свобод граждан.

Из вышесказанного следует вывод, что конституционное право заявителя, заключающееся в восстановлении его нарушенных прав и интересов, не должен быть ограничен публичным характером взаимоотношений, существующим между сторонами в исследуемой категории дел.

Так, Кассационным определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 19 июля 2019 года №18-КА19-4 [3.19] отменены определения судов первой и апелляционной инстанции. Суть дела заключается в следующем. Истец обратился в суд о возмещении судебных расходов по делу, решением суда по которому были удовлетворены заявленные требования.

Отказывая истцу, суд первой инстанции основывался на том, что ответчиками и заинтересованным лицом по делу не оспаривалась указанная в заключении судебного эксперта рыночная стоимость объектов недвижимости, незаконность действий должностных лиц при установлении кадастровой стоимости судом не установлена. С указанными выводами согласилась судебная коллегия ВС РФ. Однако, все-таки пришла к выводу об отмене судебных решений, ссылаясь на то, что основанием присуждения судебных расходов является вывод суда о правомерности или неправомерности заявленного искового требования, что, в свою очередь, непосредственно связано с выводом суда об удовлетворении либо об отказе в удовлетворении иска. Кроме того,

установление факта законности либо незаконности действий органа, установившего оспариваемую кадастровую стоимость не влияет на распределение судебных расходов по указанной категории дел.

В другом Кассационном определении от 26.02.2020 № 5-КА19-77 Верховный Суд РФ [3.12] также отменил определения судов первой и апелляционной инстанции, указав на значительное превышение ранее определенной величины кадастровой стоимости над рыночной стоимостью недвижимого имущества, установленной судом. Это свидетельствует об ошибке, которую допустили при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении к конкретным объектам недвижимости, что в свою очередь, повлекло нарушение прав административных истцов.

Судебная правоприменительная практика относительно степени расхождения кадастровой и рыночной стоимости и ее связи с распределением судебных расходов сложилась следующим образом.

Кассационным определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 12 декабря 2018 года № 81-КГ18-24 [3.13] решение Кемеровского областного суда от 29.06.2017, дополнительное решение Кемеровского областного суда от 22.08.2017 и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Кемеровского областного суда от 1.11.2017 в части распределения судебных расходов отменено. Суды первой и апелляционной инстанций, отказывая административному истцу в удовлетворении требований о взыскании судебных расходов, исходили из того, что расхождение кадастровой стоимости над рыночной определено индивидуальными характеристиками объекта недвижимости. Однако, при рассмотрении административного дела судебная коллегия пришла к выводу о правомерности заявленных требований, указывая на факт многократного превышения кадастровой стоимости объекта недвижимости над его рыночной стоимостью (более чем в 6 раз), что свидетельствует о допущенной ошибке.

В Кассационном определении от 23.01.2019 № 19-КГ18-42 [3.20] Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда РФ также указала, что в случае существенного расхождения судам надлежало исследовать вопрос соотношения кадастровой и рыночной стоимости недвижимого имущества.

Итак, как показал фактический анализ судебных дел, предпринятый автором, если Верховный Суд РФ в своей правоприменительной практике руководствуется Постановлением КС РФ от 11 июля 2017 года № 20-П, то суды субъектов Российской Федерации продолжают ошибочно отказывать административным истцам в удовлетворении требований о взыскании судебных расходов. при оспаривании кадастровой стоимости.

Автор обращает внимание, что во исполнение Постановления КС РФ от 11 июля 2017 года № 20-П Министерством юстиции России были разработаны поправки в КАС РФ. Проект Федерального закона № 367470-7 «О внесении изменений в Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации в части уточнения правил распределения судебных расходов по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости» [3.5] одобрен Государственной Думой РФ в первом чтении, однако окончательно принят не был.

Данный законопроект даст возможность разграничить нормативно-правовое регулирование процесса распределения судебных расходов, учитывая характер заявленных исковых требований. При этом, необходимость в распределении судебных расходов по исследуемой категории дел основывается не на правовом акте как таковом, а на принудительном характере материальных затрат.

Согласно законопроекту, КАС РФ предполагается дополнить специальной статьей 248.1. Исходя из смысла положений данной статьи, в случае удовлетворения требований об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в

том числе в связи с исправлением ошибки в указанных сведениях, а также об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в связи с допущенной ошибкой при ее определении, повлекшей нарушение прав административного истца, когда ранее определенная в порядке массовой оценки кадастровая стоимость объекта недвижимости явно превышает его кадастровую стоимость, установленную судом в размере его рыночной стоимости, судебные расходы будут взысканы с административного ответчика.

При этом окончательно этот законопроект до сих пор не принят и, следовательно, поручения Конституционного Суда РФ остаются неисполненными.

Спорным является вопрос назначения судебной экспертизы по исследуемой категории дел.

Вопросы назначения судебной экспертизы по делу также вызывают дискуссию по следующим причинам.

Такие вопросы регулируются ст. 77, 78 КАС РФ, п. 23 Постановления Пленума ВС РФ № 28 от 30 июня 2015 года, ст. 13, 13 ФЗ № 135-ФЗ.

Назначая по делу судебную экспертизу, суд определяет круг вопросов: об установлении рыночной стоимости; соответствует ли отчет об оценке оценочному законодательству; имеются ли другие нарушения, влияющие на определение действительной рыночной стоимости.

Таким образом, судебная экспертиза назначается с целью установить имеются ли какие-либо нарушения в отчете об оценке, а также для того, чтобы определить реальный размер рыночной стоимости недвижимого имущества.

В этой связи интересным представляется Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 18.04.2018 года № 9-КГ18-2 [3.27]. В качестве доказательств, подкрепляющих свою позицию, истец представил отчет об оценке и положительное заключение на него. По ходатайству истца судом первой инстанции назначена экспертиза.

Рассматривая заявленные требования, суд первой инстанции признал отчет и заключение эксперта не соответствующими требованиям



законодательства. В указанных обстоятельствах суд первой инстанции предложил административному истцу представить дополнительные доказательства, подтверждающие рыночную стоимость названного земельного участка, а также разъяснил право на подачу ходатайства о назначении повторной судебной экспертизы в связи с сомнениями в обоснованности заключения эксперта и отчета. Однако, поскольку представитель Общества полагал, что представленных доказательств достаточно, суд рассмотрел административное дело по имеющимся доказательствам и отказал в удовлетворении заявленных требований, указав, что административным истцом не представлено доказательств, достоверно подтверждающих рыночную стоимость недвижимого имущества.

Но судебная коллегия указала, на то, что суду первой инстанции надлежало вынести на обсуждение вопрос касательно достоверности представленного стороной истца отчета. В данном случае суд первой инстанции нарушил ч. 2 ст. 77 КАС РФ, что послужило основанием для отмены судебных решений.

В другом Определении № 56-КГ17-9 от 06.04.2017 года [3.28] Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда РФ отменила судебные акты судов первой и апелляционной инстанции по следующим основаниям. Отказав в удовлетворении требований истца, нижестоящие суды исходили из того, что отчет не соответствует требованиям оценочного законодательства, а иные доказательства, подтверждающие исковые требования стороной истца не представлены. При этом, судом было предложено представить стороне истца другие доказательства, разъяснил право заявить ходатайство о назначении экспертизы. Истец отказался. Апелляционная инстанция отказала в назначении экспертизы, указав на тот факт, что у истца была возможность заявить такое ходатайство в суде первой инстанции. Иную позицию по данному вопросу высказала судебная коллегия ВС РФ, указав, что право на установление кадастровой стоимости не должно ставиться в зависимость от позиции истца в части проведения экспертизы.

В Кассационном определении от 10.06.2020 года по делу № 88а-7954/2020 [3.40] Второй кассационный суд общей юрисдикции указал, что сторона ответчика в судебных заседаниях нижестоящих судов приводила доводы, согласно которым представленный стороной истца отчет не соответствует требованиям оценочного законодательства. Однако судами данные доводы учтены и проверены не были, что явилось основанием к отмене судебных актов.

Анализ практики показывает, что отчет об оценке, который прикладывает истец, во многих случаях не соответствует требованиям законодательства, в связи с чем у суда возникают основания для назначения экспертизы по делу. В то же время нормы КАС РФ не содержат обязательного требования о ее назначении.

Автор считает, что такая ситуация приводит к тому, что отчет об оценке становится лишь средством, без которого административный истец не смог бы оспорить кадастровую стоимость, что свидетельствует о потере им своей значимости.

В то же время суд не обладает какими-либо специальными познаниями, а соответственно не может принимать решение о соответствии отчета предъявляемым к нему требованиям.

Как отмечает автор, рыночная стоимость условна и по сути своей является субъективным мнением оценщика. Осуществляя оценку того или иного объекта недвижимости, оценщик руководствуется своим профессиональным опытом, познаниями, при этом придерживаясь строгих требований, касающихся самой процедуры оценки. С такой точки зрения, становится понятным, почему не бывает только одной правильной величины рыночной стоимости конкретного объекта недвижимости.

Тем временем, именно соблюдение оценщиком норм, стандартов и требований оценочного законодательства может свидетельствовать о достоверности произведенного отчета об оценке.

В данном случае именно суд вносит определенность и решает, какое

значение рыночной стоимости подлежит применению.

Довольно остро стоит вопрос, стоит ли выделять НДС в составе рыночной стоимости. Данный вопрос в настоящее время не имеет под собой обоснования на законодательном уровне, в связи с чем судам приходится регулировать эту проблему, вырабатывая собственную практику.

Оценочное законодательство не подразумевает, что один и тот же объект может иметь разную величину рыночной стоимости, которая бы зависела от цели ее использования.

Однако, существует позиция ВС РФ, согласно которой НДС не подлежит выделению из рыночной стоимости, о чем подробно изложено в Кассационном определении от 19.02.2020 года № 5-КА19-54 [3.9]. Судебная коллегия ВС РФ ссылается на нормы ст. 40, 154, 166 НК РФ, делая вывод о том, что поскольку НДС не образует цену недвижимого имущества, то и выделять его из состава рыночной стоимости не нужно. Основанием к отмене судебных актов послужил тот факт, что суд апелляционной инстанции не вызвал и не допросил эксперта и не назначил дополнительную или повторную экспертизу тогда, когда были очевидными противоречия в экспертных заключениях. Ошибкой суда явилось также то, что он самостоятельно рассчитал рыночную стоимость недвижимого имущества тогда, когда не имел на это достаточных познаний.

К таким же выводам Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда РФ неоднократно приходила в своих определениях [3.10; 3.11; 3.14; 3.15].

Таким образом, учитывая НДС при установлении кадастровой стоимости собственнику недвижимого имущества придется платить налог дважды, что в свою очередь противоречит законодательству РФ.

В то же самое время Минэкономразвития придерживается позиции, когда исключать НДС не нужно, поскольку рыночные цены не регулируются с позиции учета особенностей конкретной сделки.

Законодательство РФ обычно подразумевает, что рыночная стоимость недвижимого имущества будет соответствовать ценам сделок, которые, в свою

очередь, совпадает с платежом, который включает в себя налоги. Налогооблагаемая база рассчитывается в порядке, установленном налоговым законодательством, и не предусматривает в принципе будет ли остановлена рыночная стоимость с включением или исключением налога.

Автор также находит несостоятельной позицию, согласно которой НДС подлежит вычитанию из рыночной стоимости, поскольку в данном случае сфера применения кадастровой стоимости не ограничивается определением налоговой базы.

Несмотря на сложившуюся за последнее время судебную практику, вопрос включения/исключения НДС из рыночной стоимости стоит довольно остро. Решением в данном случае будет являться законодательное регулирование.

Не менее дискуссионным является вопрос оспаривания архивной кадастровой стоимости недвижимого имущества, под которой следует понимать такую кадастровую стоимость, результаты которой уже утратили силу на момент оспаривания вследствие того, что государственным органом были утверждены новые результаты.

Так, в Кассационном определении № 88а-5041/2020 от 25.02.2020 года [3.41] Первый кассационный суд общей юрисдикции указал, что нижестоящие суды не дали оценку тем обстоятельствам, что архивная кадастровая стоимость недвижимого имущества представляла собой налоговую базу за 2007-2012 год, в то время как истец получил налоговое уведомление по налогу за 2014 год. Это послужило основанием к отмене судебных актов и направлению дела на новое рассмотрение.

Позиция Верховного суда РФ по вопросу пересмотра архивной кадастровой стоимости находит свое отражение в Определении № 5-КА19-69 от 19.02.2020 года [3.22]. Суд первой инстанции не принял административный иск, указав на то обстоятельство, что оспариваемая кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2016 года уже не применяется, поскольку с 01.01.2018 года установлены новые результаты оценки, применение которых начинается с

01.01.2019 года. При этом, иск подан в январе 2019 года. Однако, судебная коллегия указала, что права административного истца затронуты, поскольку в период действия архивной кадастровой стоимости подлежал уплате налог на земельный участок, принадлежащий истцу. Из чего следует, что у административного истца были основания для обращения с указанным иском, который подлежит рассмотрению судом.

Таким образом, возможен пересмотр архивной кадастровой стоимости недвижимого имущества, но только тогда, когда на момент обращения в судебном порядке за заявителем сохранено право применить эти результаты для определенных законом целей.

Анализируя судебную практику по вопросам оспаривания архивной кадастровой стоимости можно сделать вывод, что Верховный суд РФ при принятии решения руководствуется ст. 245 КАС РФ, ст. 24.18 ФЗ № 135-ФЗ, а также п.п. 14,15 Постановления Пленума ВС РФ № 28 от 30.06.2015 г..

С 1 января 2019 года существует также расхождение между нормами Налогового кодекса и оценочного законодательства, определяющими время, с которого будет применяться оспоренная кадастровая стоимость недвижимого имущества, определенная для целей налогообложения.

Из анализа ч. 15 ст. 378.2, ч. 2 ст. 403, ч. 1.1 ст. 301 НК РФ следует, что в том случае, когда кадастровая стоимость недвижимого имущества была изменена в досудебном (комиссия) или судебном порядке, сведения о такой кадастровой стоимости вносятся в ЕГРН. При этом они должны быть учтены в качестве налоговой базы с момента применения кадастрово стоимости, которая являлась предметом спора.

В то же время, ч. 4 ст. 18 ФЗ № 237-ФЗ (в ред. от 10.08.2017 года) говорит, что пересмотренная кадастровая стоимость должна применяться с 1 января года, в котором в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости подано заявление об оспаривании.

В новой редакции ФЗ № 237-ФЗ данная правовая норма сохраняется.

Такое расхождение в нормах может привести к некоторым сложностям в

процессе исполнения решения, поскольку Росреестр носит новые сведения в реестр с позиции применения норм ФЗ № 237-ФЗ, а налоговая служба, в свою очередь, определяет налоговую базу на основании данных ЕГРН.

Наряду с этим, анализируя проблемы, возникающие в сфере оспаривания величины кадастровой стоимости недвижимого имущества, автор обращает внимание на некоторые противоречия и недочеты, связанные с вступлением в законную силу ФЗ № 269-ФЗ.

Так, ФЗ № 269-ФЗ не предусматривает внесения изменений в главу 25 КАС РФ.

Учитывая положения ч. 1 ст. 245, ч. 1 ст. 248, ч. 2 ст. 246 КАС РФ, законодателем формально предусмотрена возможность обратиться в суд с целью оспаривания величины кадастровой стоимости недвижимого имущества без предварительного обращения не только в соответствующую комиссию (на сегодняшний день - по ст. 22), но и в бюджетное учреждение (после вступления изменений в силу - по ст. 22.1).

Вместе с тем, выбор заявителем порядка оспаривания ст. 22.1 ФЗ № 237-ФЗ не предусмотрен. То есть заявитель вправе обратиться в комиссию с заявлением об установлении кадастровой стоимости недвижимого имущества, а в суд - только в случае оспаривания решения комиссии по предъявленному им заявлению.

Кроме того, само по себе обращение в бюджетное учреждение с заявлением об установлении кадастровой стоимости недвижимого имущества не подразумевает под собой соблюдение досудебного порядка, и таковым по сути своей не является, поскольку не преследует своей целью оспаривание кадастровой стоимости. Данное противоречие в нормах ФЗ № 269-ФЗ и главы 25 КАС РФ имеет место быть.

В данном случае оспорить можно в порядке КАС РФ только решение бюджетного учреждения об отказе в установлении кадастровой стоимости недвижимого имущества. При этом, истец имеет право просить установить, но не оспорить кадастровую стоимость недвижимого имущества (ч. 15 ст. 22.1

ФЗ № 237-ФЗ).

ФЗ № 269-ФЗ также не объясняет как будут применяться положения гл. 25 КАС РФ после того, как вступит в законную силу ст. 22.1 ФЗ № 237-ФЗ. В соответствии с ч. 3 ст. 6 ФЗ № 269-ФЗ рассмотрение заявлений об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, поданных до даты перехода к применению ст. 22.1 ФЗ № 237-ФЗ, указанной в решении высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, или до завершения переходного периода (01.01.2023), если высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ указанное решение не принималось, осуществляется в соответствии со статьей 22 ФЗ № 237-ФЗ (т.е. в т.ч. в соответствии с гл. 25 КАС РФ).

Учитывая уже существующие противоречия, длительность переходного периода и неравномерность перехода регионов к применению положений ст. 22.1 ФЗ № 237-ФЗ, трудно ожидать единого мнения от судов относительно применения норм ст. 22.1 указанного закона и положений главы 25 КАС РФ.

Принимая во внимание вышеизложенное, по мнению автора, законодателю следует рассмотреть вопрос о внесении изменений в главу 25 КАС РФ для синхронизации ее положений и положений ФЗ № 237-ФЗ.

В заключение, автор отмечает, что несмотря на существенные изменения законодательства в области оспаривания кадастровой стоимости недвижимого имущества, сохраняется актуальность дальнейшей работы в области законодательной и правоприменительной деятельности, направленной на то, чтобы улучшить эффективность судебного процесса по рассматриваемой категории дел.

Защита прав собственников и владельцев недвижимости будет реализована только тогда, когда законодателем будет урегулирована процедура оспаривания результатов кадастровой стоимости.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Процедура оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в порядке административного судопроизводства за последние несколько лет существенно изменилась. В результате предпринятого в рамках диссертационной работы исследования были сформулированы следующие выводы и положения:

Во-первых, на законодательном уровне отсутствует урегулированный порядок распределения судебных расходов, в связи с чем в судебной практике возникает ряд вопросов, которые не позволяют говорить в полной мере о соблюдении баланса интересов сторон.

Указания Конституционного суда РФ в части уточнения правил распределения судебных расходов по делам об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости, в настоящее время не исполнены.

Разработанный во исполнение названных указаний Проект Федерального закона № 367470-7 также не был принят окончательно.

На основании изложенного, автор считает целесообразным закрепление в процессуальном законодательстве положений, касающихся распределения судебных расходов между сторонами по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Во-вторых, законодательство об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в частности нормы КАС РФ, не содержит обязательного требования к назначению судебной оценочной экспертизы.

В то же время, суды наделены полномочиями назначать экспертизу по своей инициативе, но только в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности (ст. 247 КАС РФ, п. 23 Постановления Пленума Верховного суда РФ № 28 от 30.06.2015 г.).

Анализ сложившейся правоприменительной практики свидетельствует о том, что суды в нередко назначают судебную экспертизу, заключение которой



составляет основу решения суда. Причиной этому служит не соответствующий требованиям законодательства и федеральным стандартам отчет об оценке недвижимого имущества.

В то время как судебная практика ориентирует нас, что заключение эксперта выступает по данной категории дел в качестве необходимого доказательства. Суды субъектов РФ при этом не всегда назначают судебную экспертизу, если стороны об этом не заявляют, тогда как позиция ВС РФ по данному вопросу полностью противоположна.

На взгляд автора, закрепление в законе нормы об обязательности проведения судебной экспертизы по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости позволит добиться единообразия судебной практики.

В-третьих, на законодательном уровне остается нерешённым вопрос об учете в кадастровой стоимости недвижимости НДС.

В данном случае следует учитывать позицию Верховного суда РФ о том, что налог на добавленную стоимость является частью «цены договора», в связи с чем расчет рыночной стоимости без учета НДС прямо противоречит законодательству Российской Федерации в области оценочной деятельности и на нормах права не основан.

Нормативно-правовая база в области оценочной деятельности не предусматривает возможность определения разной величины рыночной стоимости одного и того же объекта оценки в зависимости от предполагаемого использования результатов оценки. Рыночная стоимость не должна зависеть от особенностей налогообложения.

По мнению автора, анализ судебной практики показывает, что законодательное закрепление положения об особенностях учета НДС в кадастровой стоимости позволит избежать правовых пробелов и установить действительную рыночную стоимость объекта недвижимости.

В-четвертых, противоречия между нормами Налогового кодекса РФ и ФЗ № 237-ФЗ в части порядка применения оспоренной кадастровой стоимости

могут привести к вопросу о том, какой нормативный правовой акт будет подлежать применению.

Кроме того, разный режим регулирования порядка применения результатов оспаривания, установленный ФЗ № 135-ФЗ и ФЗ № 237-ФЗ, приводит к путанице и разному регулированию правовых последствий однородных по своей природе действий.

Таким образом, во избежание проблем при исполнении судебных решений необходимо законодательное урегулирование вопроса о порядке применения оспоренной кадастровой стоимости.

В-пятых, вступление в законную силу ФЗ № 269-ФЗ породило наличие противоречий между нормами ФЗ № 237-ФЗ» и нормами главы 25 КАС РФ.

Исключение из ФЗ № 237-ФЗ нормы о порядке оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости порождает массу вопросов в юридической среде.

До вступления в законную силу ФЗ № 269 заявитель мог обратиться в суд с двумя самостоятельными требованиями: об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и/или об установлении кадастровой стоимости недвижимого имущества в размере рыночной.

По новому законодательству заявитель может обратиться в суд с требованием о признании решения бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости незаконным, а в дополнение просить установить кадастровую стоимость в размере рыночной.

При таких обстоятельствах, предметом рассмотрения в суде будет прежде всего законность и обоснованность принятия бюджетным учреждением решения об установлении рыночной стоимости.

Таким образом, изменяется правовая природа оснований установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Кроме того, остается открытым вопрос о том, каким образом будут применяться положения главы 25 КАС РФ после вступления в законную силу ст. 22.1 ФЗ № 237-ФЗ.

Указанные автором пробелы в законодательстве необходимо восполнить, для того чтобы избежать негативных последствий в реализации собственниками и владельцами недвижимого имущества права на установление кадастровой стоимости.

Подчеркнём, что реформирование процедуры оспаривания результатов определения кадастровой стоимости было продиктовано многочисленными пробелами в законодательстве.

Вместе с тем, принятые на сегодняшний день поправки в процессуальное законодательство не только не урегулировали имеющиеся проблемы, но и породили новые.

Настоящая ситуация требует принятия дополнительных законодательных решений, направленных на создание справедливого и эффективного механизма оспаривания кадастровой стоимости недвижимого имущества.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### 1. Нормативно-правовые акты:

1.1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.: по состоянию на 01.07.2020 г. // Собрание законодательства РФ. - 2014. - № 31. - Ст. 4398.

1.2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г.: по состоянию на 31.07.2020 г. // Парламентская газета. - 2000. - № 151-152.

1.3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г.: по состоянию на 31.07.2020г. // Российская газета. - 2001. - № 211-212.

1.4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г.: по состоянию на 31.07.2020 г. // Российская газета. - 2001. - № 256.

1.5. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 г.: по состоянию на 31.07.2020 г. // Российская газета. - 2015. - № 49.

1.6. Об особых экономических зонах в Российской Федерации: Федеральный закон № 116-ФЗ: от 22.07.2005 г.: по состоянию на 18.07.2017 г. // Российская газета. - 2005. - № 162.

1.7. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон № 137-ФЗ: от 25.10.2001 г.: по состоянию на 31.07.2020 // Российская газета. -2001. - № 211-212.

1.8. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон № 135-ФЗ: от 29.07.1998 г.: по состоянию на от 31.07.2020 // Российская газета. - 1998. - № 148-149.

1.9. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон № 237-ФЗ: от 03.07.2016 г.: по состоянию на 31.07.2020 г. // Российская газета. -2016. - № 146.

1.10. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон № 269-ФЗ: от 31.07.2020 г.: по

состоянию на 31.07.2020 г. // Российская газета. - 2020. - № 173.

1.11. О внесении изменений в статью 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон № 274-ФЗ: от 29.07.2017 г. // Российская газета. - 2017. - № 172.

1.12. О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон № 73-ФЗ: от 31.05.2001 г.: по состоянию на 26.07.2019 г. // Российская газета. - 2001. - № 106.

1.13. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации: Постановление Правительства РФ № 582: от 16.07.2009 г.: по состоянию на 20.02.2020 г. // Собрание законодательства РФ. - 2009. - № 30. - ст. 3821.

## **2. Специальная литература:**

2.1. Азарова Ю.В. Практика оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества // Актуальные проблемы государства и права: опыт, проблемы, решения. Сборник материалов международной науч.-практ. конференции. 2018. - Курск: Региональный открытый социальный институт. - 2018. - С. 7-14.

2.2. Анафиев Н.С. Оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимости // Colloquium-journal. - 2019. - № 15-8 (39). - С. 30-34.

2.3. Арзамасцева О.В. Кадастровая оценка объектов недвижимости и земельных участков в Российской Федерации // Петербургский экономический журнал. - 2018. - №2. - С. 5-12.

2.4. Бакуменко Н.С., Гагаринова Н.В., Жуков В.Д. Обновленный порядок проведения государственной кадастровой оценки земельных участков // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных

отношений (Сборник статей по материалам Всероссийской научно-практической конференции, 2019). - Краснодар: ООО «Эпомен». - 2019. - С. 63-71.

2.5. Балашов А.Н. Роль суда в примирении сторон в административном судопроизводстве // Вестник ВГУ. Серия: право. - 2019. - №2. - С. 174-181.

2.6. Барамзин К.Н. К вопросу оспаривания кадастровой стоимости. Часть 3 // Экономический научный журнал: оценка инвестиций. - 2020. - № 1(15). - С. 11-17.

2.7. Бердникова В.Н. Взаимосвязь кадастровой и рыночной стоимости // Вестник Челябинского государственного университета. - 2019. - № 9 (431). - С. 210-214.

2.8. Васильчук Ю.В. Особенности рассмотрения административных дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости // Вестник Тверского государственного университета. Серия: право. - 2019. - № 1 (57). - С. 74-92.

2.9. Волович Н.В. К вопросу выделения величины НДС при определении кадастровой стоимости недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2019. - № 4 (211). - С. 35-44.

2.10. Григорьева Л.О. Особенности оспаривания кадастровой стоимости недвижимости в Республике Бурятия // Землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земельных ресурсов. Материалы всероссийской науч.-практ. конференции. Под общей редакцией Л.О. Григорьевой, В.Н. Хертуева. 2019. Улан-Удэ: Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова. - 2019. - С. 107-117.

2.11. Гунько Л.М. Практическое применение кадастровой стоимости объектов недвижимости // Россия и Китай: вектор развития. Материалы Международной научно-практической конференции. 2020. - Благовещенск: Амурский государственный университет. - 2020. - С. 55-57.

2.12. Зиненко А.И. Взыскание судебных расходов по делам об оспаривании кадастровой стоимости // Молодой ученый. - 2020. - № 4(294). - С. 367-271.

2.13. Иванникова О.В. Актуальные проблемы и механизм оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости // Сборник студенческих работ кафедры «Финансы и банковское дело». Тамбов: Тамбовский государственный университет имени Г.Р. Державина. - 2019. - С. 176-185.

2.14. Калачук Т.Г. Нормативно-правовая база кадастровой оценки объектов недвижимости // Вектор ГеоНаук. - 2018. - № 1 (1). - С. 29-35.

2.15. Кара К.А. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом действующего законодательства // Вектор ГеоНаук. - 2018. - № 1(1). - С. 51-58.

2.16. Комментарий к Кодексу административного судопроизводства Российской Федерации (постатейный, научно-практический) / Д.Б. Абушенко, К.Л. Брановицкий, С.Л. Дегтярев и др.; под ред. В.В. Яркова. - М.: Статут. - 2016. - 1295 с.

2.17. Корнеева С.Ю. Особенности дел о взыскании судебных расходов при установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной // Имущественные отношения в РФ. - 2018. - № 3 (198). - С. 77-85.

2.18. Кравцова Н.Г. Порядок изменения кадастровой стоимости земли // Динамика взаимоотношений различных областей науки в современных условиях: сборник статей Международной научно-практической конференции (29 мая 2018 г., г. Новосибирск). В 2 ч. ч. 1. Уфа: Омега Сайнс. - 2018. - С. 88-91.

2.19. Кузнецова Е.Х. Особенности распределения судебных расходов по делам об оспаривании результатов оценки кадастровой стоимости недвижимости // Вестник Российской правовой академии. - 2018. - №3. - С. 76-82.

2.20. Латынин О.А. Проблемные вопросы, возникающие в судебной практике при рассмотрении споров об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости // Глаголь правосудия. - 2018. - № 4(18). - С. 14-16.

2.21. Лисовцева Ю.А. Кадастровая стоимость как объект обложения имущественными налогами // Научно-практические исследования. - 2020. - № 4-1 (27). - С. 32-42.

2.22. Лунина Н.А., Карпова Е.С. Оспаривание кадастровой стоимости земельных участков в порядке административного судопроизводства как механизм защиты прав налогоплательщиков земельного налога, арендаторов публичных земельных участков, органов государственной власти и органов местного самоуправления // Журнал административного судопроизводства. - 2019. - № 3. - С. 19-24.

2.23. Любушина Е.А. Судебная экспертиза кадастровой стоимости // Инновационное развитие. - 2018. - № 4(21). - С. 106-109.

2.24. Марьин Е.В. К вопросу о механизме оспаривания кадастровой стоимости // Экономика и бизнес: теория и практика. - 2020. - № 3-2(61). - С. 133-135.

2.25. Овсянкина Н.В. Судебное оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Вопросы правоприменительной практики. // Имущественные отношения в РФ. - 2019. - № 1 (208). - С. 45-60.

2.26. Орлова А.И. Оспаривание архивной кадастровой стоимости земельного участка // Роль аграрной науки в устойчивом развитии сельских территорий: Сб. III Всероссийской (национальной) научной конференции. Новосибирск: ИЦ НГАУ «Золотой колос». - 2018. - С. 965-968.

2.27. Осенняя А.В., Хахук Б.А., Кислица Н.А. Обзор изменений законодательства по оспариванию кадастровой стоимости в РФ // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам II Всероссийской научно-практической конференции. 2020. - Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина. - 2020. - С. 114-120.

2.28. Осенняя А.В., Хахук Б.А., Кислица Н.А., Коломыцев А.А. Процедура оспаривания кадастровой стоимости в Российской Федерации // Электронный сетевой политематический журнал «Научные труды КУБГТУ». - 2019. - № 7. - С. 157-165.

2.29. Решетникова И.В., Куликова М.А., Царегородцева Е.А. Справочник по доказыванию в административном судопроизводстве. - Москва: Норма:



ИНФРА-М. - 2017. - 128 с.

2.30. Романова А.Р. Некоторые вопросы при выборе способа оспаривания кадастровой стоимости // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. - 2020. - № 5. - С. 47-50.

2.31. Романова Г.В., Шикула И.Р. Проблемы определения кадастровой стоимости земельных участков // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия: Юридические науки. - 2020. - № 2 (38). - С. 78-84.

2.31. Савиных В.А. К проблеме права на актуализацию кадастровой стоимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2019. - № 6 (213). - С. 73-92.

2.32. Сафонов Ю.В., Гостева Е.Д. Рыночная стоимость и НДС: нормативная база, судебная практика, мнения специалистов // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2019. - № 10(217). - С. 84-100.

2.33. Сафонов Ю.В., Гостева Е.Д. Рыночная стоимость и НДС. Оценка и судебная экспертиза // Вопросы экспертной практики. - № 51. - С. 605-614.

2.34 Стулова О.В. Проблемы правового регулирования кадастровой стоимости в Российской Федерации // Органы народовластия на Костромской земле. Опыт прошлого и перспективы будущего (к 25-летию Конституции Российской Федерации, Костромской областной Думы и Думы города Костромы) : сборник трудов XV Всероссийских декабрьских юридических чтений в Костроме. Всероссийская научно-практическая конференция (10–11 декабря 2018 г., г. Кострома). - Кострома: Издательство Костромского государственного университета. - 2019. - С. 168-174.

2.35. Сулейманова К.Р. Особенности взыскания судебных расходов при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков // Молодой ученый. - 2020. - № 15(305). - С. 255-258.

2.36. Сутягин В.Ю., Беспалов М.В. Проблемы достоверности кадастровой оценки на современном этапе // Учет. Анализ. Аудит. - 2018. - №6. - С. 73-80.

2.37. Терёнина Т.Ю. Практика оспаривания кадастровой стоимости

земельного участка // Актуальные проблемы государства и права на современном этапе. Сборник научных статей по материалам VII Республиканской науч.-практ. конференции, посвященной Дню юриста. Стерлитамакский филиал, 2018. - Стерлитамак: Издательство Башкирского государственного университета. - 2018. - С. 166-168.

2.38. Тоточенко Д.А. О соотношении понятий кадастровой, рыночной и нормативной стоимости земельного участка // Актуальные проблемы частного права.: Материалы межведомственной научно-практической конференции. Омская академия МВД России. Омск: Омская академия МВД России. - 2018. - С. 46-48.

2.39. Тоточенко Д.А. Процессуальные особенности рассмотрения споров об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков // Арбитражный и гражданский процесс. - 2018. - № 11. - С. 60

2.40. Тумилович И.Э. Законодательное соотношение терминов в области определения и оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости // Актуальные проблемы гражданского права и процесса. Материалы всероссийской научно-практической конференции, 2018. - Омск: Омская юридическая академия. - 2018. - С. 124-128.

2.41. Царенкова Н.В. Актуальные вопросы судебной практики по делам об оспаривании результатов государственной кадастровой оценки земель // Молодой ученый. - 2019. - № 47(285). - С. 411-415.

2.42. Черницына Е.О., Самодурова С.А., Реджепов М.Б., Повалюхина М.А. Проблемы оспаривания результатов кадастровой стоимости и пути их решения // Модели и технологии природообустройства (региональный аспект). - 2020. - №1 (10). - С. 95-101.

2.43. Чернов А.Ю. Судебная практика по административным делам в области кадастровой стоимости // Научно-практические исследования. - № 7-2 (22). - С. 66-71.

2.44. Черных Е.Г., Новиков Ю.А., Щукина В.Н. Особенности определения кадастровой стоимости на примере Тюменской области // Международный

сельскохозяйственный журнал. - 2019. - №3 (369). - С. 45-47.

2.45. Швачка А.Е. Правовые основы производства по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости // Наука и технологии: стратегия развития. Сборник научных статей. Ростов-на-Дону: ООО «Интерплэй». - 2019. - С. 147-153.

2.46. Шубин Ю.П. Процессуальные особенности рассмотрения судами административных дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков // Вестник Санкт-Петербургской юридической академии. - 2018. - № 2(39). - С. 57-67.

2.47. Шульцева С.М. Анализ увеличения количества споров о результатах определения кадастровой стоимости // Молодой ученый. - 2019. - № 3 (241). - С. 306-309.

2.48. Яковлева С.С. О досудебном оспаривании кадастровой стоимости в России // Молодежь и системная модернизация страны. Сборник научных статей 5-й Международной научной конференции студентов и молодых ученых: в 6 томах. 2020. - Курск: Издательство: Юго-Западный государственный университет. - 2020. - С. 214-217.

2.49. Якупова Н.М., Галимова Л.И. Проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков // Фундаментальные исследования. - 2016. - № 7 (часть 2). - С. 417-422.

2.50. Якупова Н.М., Фахрутдинова В.И. Проблемы кадастровой оценки стоимости земельных участков // Профессия бухгалтера - важнейший инструмент эффективного управления сельскохозяйственным производством. Сб. науч. труд. по материалам VII Междунар. науч.-практ. конф., посвящ. памяти проф. В.П. Петрова. Казань: Издательство Казанского ГАУ. - 2019. - С. 303 -308.

### **3. Материалы правоприменительной практики:**

3.1. Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4): Приказ Минэкономразвития России № 508:

от 22.10.2010 г.: по состоянию на 22.06.2015 г. - [Электронный ресурс] -Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.2. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Минэкономразвития России № 226: от 12.05.2017 г.: по состоянию на 09.09.2019 г. - [Электронный ресурс] -Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.3. Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки: Приказ Минэкономразвития России № 943: от 16.12.2015 г.: по состоянию на от 03.12.2019 г. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 04.08.2020).

3.4. О применении сведений о кадастровой стоимости в целях налогообложения объектов недвижимости после вступления в силу Федерального закона от 31.07.2020 N 269-ФЗ: Письмо ФНС России № БС-4-21/12820@: от 07.08.2020 г. [Электронный ресурс] -Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.5. О внесении изменений в Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации в части уточнения правил распределения судебных расходов по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости: Проект Федерального закона № 367470-7. [Электронный ресурс] -Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.6. По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, частей 1 и 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами гражданки Н. Б. Слободяник и федерального государственного бюджетного учреждения «Российский сельскохозяйственный центр»: Постановление Конституционного Суда РФ от 11.07.2017 № 20-П // Российская газета. - № 167. - 31.07.2017.

3.7. По жалобе гражданина Данилюка Сергея Александровича на нарушение его конституционных прав пунктом 5 части 2 статьи 246 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и частью шестнадцатой статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: Определение Конституционного Суда РФ № 592-О от 09.03.2017 г. // Вестник Конституционного Суда РФ. - 2017. - № 4.

3.8. О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости: Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 28: от 30.06.2015 г. // Российская газета. - № 150. - 10.07.2015.

3.9. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации № 5-КА19-54 от 19.02.2020. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.10. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации № 5-КА19-76 от 25.03.2020 года. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.11. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации № 5-КА19-85 от 26.02.2020 года. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.12. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации № 5-КА19-77 от 26.02.2020 года. - [Электронный ресурс] -Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.13. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ № 81-КГ18-24 от 12.12.2018. - [Электронный ресурс] -Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.14. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации № 5-КА20-16 от 27.05.2020 года. - [Электронный ресурс] -Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.15. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации № 5-КА20-6 от 03.06.2020 года. - [Электронный ресурс] -Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.16. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации № 16-КГ18-50 от 20.02.2019. - [Электронный ресурс] -Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.17. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ № 44-КГ16-29 от 20.10.2016. - [Электронный ресурс] -Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.18. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ № 53-КГ18-31 от 16.01.2019 . - [Электронный ресурс] -Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.19. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ №18-КА19-4 от 19.06.2019. - [Электронный ресурс]

-Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.20. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ № 19-КГ18-42 от 23.01.2019. - [Электронный ресурс] -Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.21. Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ № 16-АПГ15-33 от 14.09.2015. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.22. Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ № 5-КА19-69 от 19.02.2020 года. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.23. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ № 67-АПГ15-38 от 14.01.2016. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.24. Апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ № 66-АПГ15-25 от 09.12.2015. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.25. Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ № 32-АПГ15-7 от 10.12.2015. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.26. Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ № 33-АПГ15-24 от 24.12.2015. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.27. Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ № 9-КГ18-2 от 18.04.2018. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.28. Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ № 56-КГ17-9 от 06.04.2017. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.29. Кассационное определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции № 88а-1798/2020 от 30.01.2020. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.30. Кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции № 88а-13348/2020 от 09.06.2020. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.31. Кассационное определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции № 88А-7279/2020 от 01.04.2020. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.32. Апелляционное определение Пятого апелляционного суда общей юрисдикции № 66а-246/2020, 3а-3/2020 от 17.06.2020. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.33. Апелляционное определение Третьего апелляционного суда общей юрисдикции № 66а-769/2020 от 29.07.2020. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.34. Апелляционное определение Пятого апелляционного суда общей юрисдикции № 66а-61/2019 от 24.12.2019. - [Электронный ресурс] - Доступ из



справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.35. Апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции № 66а-1040/2020 от 24.03.2020. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.36. Апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции № 66а-2699/2020 от 14.07.2020. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.37. Апелляционное определение Третьего апелляционного суда общей юрисдикции № 66а-7/2020 от 18.06.2020. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.38. Апелляционное определение Пятого апелляционного суда общей юрисдикции № 66а-305/2020 от 10.06.2020. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.39. Апелляционное определение Третьего апелляционного суда общей юрисдикции № 66а-113/2020 от 04.02.2020. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.40. Кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции № 88а-7954/2020 от 10.06.2020. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.41. Кассационное определение Первого кассационного суда общей юрисдикции № 88а-5041/2020 от 25.02.2020. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

3.42. Апелляционное определение Пятого апелляционного суда общей юрисдикции № 66а-917/2020 от 18.11.2020. - [Электронный ресурс] - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс». - Режим доступа: по подписке.

#### **4. Сайты, порталы:**

4.1. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии : Официальный сайт. - URL: <http://rosreestr.ru> (дата обращения 31.01.2020).