

# В Е С Т Н И К ГРАЖДАНСКОГО ПРОЦЕССА

№ 3  
2016

## Главный редактор

Д.Х. ВАЛЕЕВ  
(Казанский (Приволжский) федеральный университет, Россия)

## Зам. главного редактора

М.В. ФЕТЮХИН  
(Казанский (Приволжский) федеральный университет, Россия)

## Ответственный секретарь

М.Р. ЗАГИДУЛЛИН  
(Казанский (Приволжский) федеральный университет, Россия)

## Редакционный совет

Т.Е. АБОВА (Институт государства и права РАН, Россия);  
А.Т. БОННЕР (Московский государственный  
юридический университет, Россия); Е.А. БОРИСОВА  
(Московский государственный университет  
им. М.В. Ломоносова, Россия); Е.В. ВЕРШИННИНА  
(Московский государственный институт  
международных отношений (университет), Россия);  
Н.А. ГРОМОШИНА (Московский государственный  
юридический университет, Россия); О.В. ИСАЕНКОВА  
(Саратовская государственная юридическая академия,  
Россия); Л. КАДЪЕ (Университет Париж 1 Пантеон-  
Сорбонна, Франция); П.В. КРАШЕНИННИКОВ  
(Государственная Дума РФ, Россия); Е.В. КУДРЯВЦЕВА  
(Московский государственный университет  
им. М.В. Ломоносова, Россия); Е.И. НОСЫРЕВА  
(Воронежский государственный университет, Россия);  
М. ОРТЕЛЛС РАМОС (Университет Валенсии,  
Испания); Ю.А. ПОПОВА (Кубанский государственный  
университет, Россия); К.Х. ВАН РЕЕ (Университет  
Маастрихта, Голландия); И.В. РЕШЕТНИКОВА  
(Уральская государственная юридическая академия,  
Россия); Т.В. САХНОВА (Сибирский федеральный  
университет, Россия); Э. СИЛЬВЕСТРИ (Университет  
Павии, Италия); М.К. ТРЕУШНИКОВ (Московский  
государственный университет им. М.В. Ломоносова,  
Россия); Я. ТУРЛУКОВСКИ (Варшавский университет,  
Польша); А. УЗЕЛАЦ (Загребский университет,  
Хорватия); В.М. ШЕРСТЮК (Московский  
государственный университет им. М.В. Ломоносова,  
Россия); М. ШТЮРНЕР (Университет Констанца,  
Германия); Н. ЭНДРЮС (Кэмбриджский университет,  
Великобритания); В.Ф. ЯКОВЛЕВ (Российская академия  
народного хозяйства и государственной службы  
при Президенте РФ, Россия); В.В. ЯРКОВ (Уральская  
государственная юридическая академия, Россия)

## Редакционная коллегия

С.Ф. АФАНАСЬЕВ (Саратовская государственная  
юридическая академия, Россия); В.Г. ГОЛУБЦОВ  
(Пермский государственный национальный  
исследовательский университет, Россия);  
Д.Н. ГОРШУНОВ (Казанский (Приволжский)  
федеральный университет, Россия); С.Л. ДЕГТЯРЕВ  
(Уральская государственная юридическая  
академия, Россия); С.К. ЗАГАЙНОВА (Уральская  
государственная юридическая академия, Россия);  
О.В. ЗАЙЦЕВ (Российская академия народного  
хозяйства и государственной службы при  
Президенте РФ, Россия); А.Н. КУЗБАГАРОВ  
(Санкт-Петербургский университет МВД, Россия);  
А.А. ПАВЛУШИНА (Самарский государственный  
экономический университет, Россия);  
Е.Г. СТРЕЛЬЦОВА (Московский государственный  
юридический университет, Россия); А.Р. СУЛТАНОВ  
(ОАО «Нижнекамскнефтехим», Россия);  
Р.В. ШАКИРЬЯНОВ (Верховный суд Республики  
Татарстан, Россия); А.В. ЮДИН (Самарский  
государственный университет, Россия)  
Помощник главного редактора С.Ю. Баранов  
Выпускающий редактор О.В. Виноградова  
Переводчик Р.Б. Ситдиков  
Дизайн и верстка: В.В. Самойлова  
Интернет-поддержка: ИП Р.Ф. Закиров  
Отдел подписки: vgrp@vgrp.ru

Журнал «Вестник гражданского процесса» выходит три раза  
в полугодие. «Вестник гражданского процесса» зарегистрирован  
Федеральной службой по надзору за соблюдением  
законодательства в сфере массовых коммуникаций  
и охране культурного наследия.  
Per. № ФС77-47144 от 03 ноября 2011 г.  
ISSN 2226-0781

Издатель: ООО «Издательский дом В. Ема»  
119454, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 92, корп. 2.  
Тел.: +7 (495) 649 18 06; www.civpro.org

Журнал «Вестник гражданского процесса» индексируется  
в Российском индексе национального цитирования (Россия),  
Ulrich's periodicals directory (Нью-Джерси, США), а также  
в RSCI Web of Science (Нью-Йорк, США).

Перепечатка материалов из журнала «Вестник гражданского  
процесса» допускается только с согласия Издателя. Ссылка на  
источник опубликования обязательна. Издатель или Редакция  
не дают справок и консультаций и не вступают в переписку.  
Рукописи не возвращаются. Учредитель, Издатель не несут  
ответственности за содержание рекламы и объявлений.

Мнения, высказываемые в публикациях авторов,  
не обязательно отражают официальную точку зрения  
организаций, которые они представляют.

Журнал «Вестник гражданского процесса» включен  
в Перечень ведущих рецензируемых научных журналов  
и изданий, в которых должны быть опубликованы основные  
научные результаты диссертаций на соискание ученой степени  
доктора и кандидата юридических наук.

**ПЕРЕСМОТР УСТАНОВЛЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ  
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:  
процессуальные, процедурные и нормативно-терминологические  
проблемы**

**В.Г. ГОЛУБЦОВ,**

доктор юридических наук, профессор,  
заведующий кафедрой предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса  
Пермского государственного национального исследовательского университета

**О.А. КУЗНЕЦОВА,**

доктор юридических наук, профессор,  
профессор кафедры гражданского права Пермского государственного  
национального исследовательского университета

*В статье подвергнуты критическому анализу процессуальные, процедурные и нормативно-терминологические проблемы правового регулирования пересмотра установленной кадастровой стоимости объектов недвижимости и предложены пути их нормативного разрешения. Цель исследования – повышение эффективности правовой регламентации и правоприменения в сфере пересмотра кадастровой стоимости. При проведении исследования использовались общенаучные (метод формальной и диалектической логики; методы сравнения, описания, интерпретации) и частнонаучные (юридико-догматический метод, метод грамматического, систематического и логического толкования правовых норм) методы познания. Результатом исследования стали конкретные рекомендации по законодательной коррекции Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в том числе предложено новое юридико-техническое и содержательное решение ст. 24.18, непосредственно посвященной пересмотру установленной кадастровой стоимости объектов недвижимости.*

*Ключевые слова: кадастровая стоимость; установление кадастровой стоимости; определение кадастровой стоимости; пересмотр кадастровой стоимости, изменение подведомственности.*

**CHANGE OF THE REAL ESTATE CADASTRAL VALUE:  
Processual, Procedural and Normative-Terminological Issues**

V.G. GOLUBTSOV,

Doctor of Legal Sciences, Professor,  
Head of the Department of Entrepreneurial Law, Civil and Arbitration Process  
of Perm State National Research University

O.A. KUZNETSOVA,

Doctor of Legal Sciences, Professor,  
Professor of Civil Law of Perm State National Research University

*In the article, the processual, the procedural and the normative-terminological issues of the legal real estate cadastral value change regulation are critically analyzed, and the ways of their normative settlement are proposed. The purpose of the research is to improve the efficiency of the legal regulation and the law enforcement activities in the sphere of the cadastral value change. For the research, the general scientific cognition methods were used (formal logic method, dialectical logic; method of comparison, description, interpretation) and specific scientific cognition methods (juridical dogmatic method; method of grammatical, systematic and logical interpretation of the legal norms). The result of the research are the specific recommendations on the law-making correction of Federal Law «About the Evaluation Activities in the Russian Federation», including the proposal to introduce a new and meaningful solution for Article 24.18, which is directly dedicated to the change of the settled cadastral value of the real estate objects.*

*Keywords: cadastral value; cadastral value estimation; cadastral value change; jurisdiction change.*

### **Введение**

Кадастровая стоимость объектов недвижимости устанавливается для целей налогообложения, а также для иных целей, например для расчета арендной платы и размера выкупной цены объектов недвижимости, и является достаточно активно используемым в гражданском обороте институтом, в частности в гражданских правоотношениях с участием публичных субъектов<sup>1</sup>.

В процесс установления кадастровой стоимости вовлечены различные субъекты: государственные и муниципальные органы, оценщики, комиссии по рассмо-

---

<sup>1</sup> Голубцов В.Г. Публично-правовые субъекты в гражданском праве: опыт комплексного исследования. Пермь, 2008.

трению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия), и непосредственные владельцы недвижимого имущества. Установленная кадастровая стоимость нередко по различным причинам не устраивает последних и становится предметом спора.

Законодательные подходы к процессуальным и процедурным вопросам пересмотра кадастровой стоимости за последние годы менялись неоднократно.

Федеральным законом от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ (далее – Федеральный закон № 167)<sup>1</sup> в Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<sup>2</sup> (далее – Закон об оценочной деятельности) была введена ст. 24.19 под названием «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости», согласно которой результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими и юридическими лицами, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления.

Федеральный закон от 30 ноября 2011 г. № 346-ФЗ<sup>3</sup> изменил подведомственность данных споров и закрепил, что указанные выше лица могут оспаривать результаты кадастровой стоимости в *арбитражном* суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

При этом сохранялся альтернативный порядок разрешения спора о результатах определения кадастровой стоимости: либо в суд (арбитражный суд), либо в комиссию. Решение комиссии могло быть оспорено в суде. Последовательное оспаривание результатов определения кадастровой стоимости не предусматривалось.

Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ<sup>4</sup> изложил главу «Государственная кадастровая оценка» закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в новой редакции и поменял подведомственность споров о кадастровой стоимости, которые вновь стали рассматриваться судами<sup>5</sup>. При этом

<sup>1</sup> Федеральный закон от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2010. № 30. Ст. 3998.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 13.07.2015). СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.

<sup>3</sup> Федеральный закон от 30 ноября 2011 г. № 346-ФЗ «О внесении изменений в статью 17 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 23.07.2013). СЗ РФ. 2011. № 49 (ч. 1). Ст. 7024.

<sup>4</sup> Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». СЗ РФ. 2014. № 30 (ч. 1). Ст. 4226.

<sup>5</sup> Федеральным закон № 143-ФЗ дополнил ч. 1 ст. 26 ГПК РФ п. 8 о рассмотрении дел об оспаривании результатов определения кадастровой оценки верховным судом республики, краевым, областным судом, судом города федерального значения, судом автономной области и судом автономного округа по первой инстанции. (Федеральный закон от 4 июня 2014 г. № 143-ФЗ

для физических лиц сохранился альтернативный порядок (либо в суде, либо в комиссии), а для юридических лиц введен новый, последовательный порядок рассмотрения споров: сначала в комиссии, потом в суде (ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности).

Следует также отметить, что арбитражные суды, руководствуясь правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 июня 2011 г. № 913/11 (далее – Постановление ВАС РФ № 913/11)<sup>1</sup>, рассматривали споры о результатах определения кадастровой стоимости по правилам искового производства, а об оспаривании решений комиссий – по правилам гл. 24 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

После изменения подведомственности суды общей юрисдикции разрешали эти дела как по правилам искового производства<sup>2</sup>, так и по правилам производства по делам, вытекающим из публичных правоотношений<sup>3</sup>.

30 июня 2015 г. было принято постановление Верховного Суда РФ № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее – Постановление ВС РФ № 28)<sup>4</sup>, в котором разъяснено, что оспаривание сведений о результатах определения кадастровой стоимости должно осуществляться по правилам производства по делам из публичных правоотношений, а после введения в действие Кодекса административного судопроизводства РФ (далее – КАС РФ) по правилам гл. 25 Кодекса. (КАС РФ, введенный в действие 15 сентября 2015 г.<sup>5</sup>, содержит гл. 25 под названием «Производство по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости».)

Согласно п. 15 ст. 20 КАС РФ дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости отнесены к подсудности верховного суда республики,

---

«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с изменением подведомственности некоторых категорий дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами». СЗ РФ. 2014. № 23. Ст. 2928). Вступил в силу 6 августа 2014 г. (ст. 16 закона).

- <sup>1</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 28 июня 2011 г. № 913/11 // Вестник ВАС РФ. 2011. № 11.
- <sup>2</sup> См., напр.: Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 8 декабря 2014 г. по делу № 33-16372/2014; Решение Верховного суда Республики Алтай от 8 декабря 2014 г. № 3-26/2014; Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 19 ноября 2014 г. по делу № 33-9556/2014.
- <sup>3</sup> См., напр.: Решение Московского городского суда от 24 октября 2014 г. по делу № 3-219/2014; Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 9 декабря 2014 г. по делу № 33-9713/2014.
- <sup>4</sup> Постановление Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 9.
- <sup>5</sup> Федеральный закон от 8 марта 2015 г. № 22-ФЗ «О введении в действие Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации» // СЗ РФ. 2015. № 10. Ст. 1392.

краевого, областного суда, суда города федерального значения, суда автономной области и суда автономного округа.

Таким образом, в настоящее время споры, связанные с кадастровой стоимостью, рассматриваются независимо от субъектного состава судами общей юрисдикции, подсудны верховным судам республик и приравненных к ним судов и рассматриваются по правилам КАС РФ (гл. 22 и 25).

Однако, несмотря на столь длительное, сложное и запутанное законодательное реформирование, глубинные проблемы правового регулирования установления кадастровой стоимости и ее пересмотра так и не удалось решить. Более того, юридико-технические дефекты, имеющиеся в Законе об оценочной деятельности, размножились, оказавшись «скопированными» в последующие нормативные акты, действующие в этой сфере. На этом фоне судебное толкование, данное ВС РФ в Постановлении № 28, выглядит неким паллиативом, полумерой, лишь временно снимающей законотворческие коллизии и не устраняющей их основные причины.

Между тем на необходимость обеспечения единства теоретических, методологических, терминологических подходов в законодательстве вообще и в принимаемых/изменяемых в процессе его реформирования документах в частности – особенно с учетом многоплановости осуществляемой ныне в Российской Федерации реформы законодательства, регулирующего имущественные отношения, сопряженной с реформой процесса и судостройства, – неоднократно обращалось внимание в специальной литературе и в ходе научных дискуссий<sup>1</sup>.

#### **«Определение» или «установление» кадастровой стоимости объектов недвижимости: четкость терминологии**

Одной из проблем нормативного регулирования в сфере установления кадастровой стоимости является непоследовательное использование законодателем слов «определять» и «устанавливать» применительно к рыночной и кадастровой стоимости<sup>2</sup>.

Судя по терминологии законодательства, оценщики *устанавливают* и кадастровую и рыночную стоимость.

Земельный кодекс РФ (далее – ЗК РФ) в п. 1 ст. 66 закрепляет, что **рыночная стоимость** земельного участка **устанавливается** в соответствии с Законом об оценочной деятельности. В силу п. 2 ст. 66 ЗК РФ для **установления кадастро-**

<sup>1</sup> Голубцов В.Г. К вопросу об обеспечении единства теоретических подходов к реформированию гражданского права, судостройства и цивилистического процесса в современной России // Пятый Пермский конгресс ученых-юристов (г. Пермь, 24–25 октября 2014 г.). Изб. материалы. Отв. ред. В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. М. 2015. С. 253–257.

<sup>2</sup> См. подр.: Кузнецова О.А. Правовое регулирование установления кадастровой стоимости: проблемы терминосистемы // Судебная практика в Западной Сибири. 2015 № 5. С. 88–101.

**вой стоимости** земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель.

Согласно ч. 1 ст. 3 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на **установление** в отношении объектов оценки **рыночной, кадастровой** или иной стоимости. А субъектами этой деятельности являются оценщики – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность (ст. 4 Закона об оценочной деятельности).

Статья 7 Закона об оценочной деятельности предусматривает, что в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, **установлению** подлежит **рыночная стоимость** данного объекта.

Одним из оснований для пересмотра кадастровой стоимости является «**установление** в отношении объекта недвижимости его **рыночной стоимости** на дату, по состоянию на которую **установлена** его кадастровая стоимость» (ч. 11 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности). В перечне документов, прикладываемых к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости недвижимости по этому основанию, имеется «**отчет**, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа» (ч. 16 ст. 24.18 ФЗ № 135). Из ч. 24 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности следует вывод, что речь идет об отчете оценщика, в котором **установлена рыночная стоимость** объекта недвижимости: «В случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано на *основании установления в отчете* рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или отклоняет заявление о пересмотре кадастровой стоимости в случаях, предусмотренных порядком создания и работы комиссии».

Отметим здесь еще один юридико-технический дефект: в одной и той же статье (ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности) одно и то же основание для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости определяется и как «**установление рыночной стоимости**» (ч. 11), и как «**установление в отчете рыночной стоимости**» (ч. 24).

Из вышеприведенного анализа следует заключить, что оценщики именно **устанавливают** как **рыночную**, так и **кадастровую** стоимость.

При этом, по мнению законодателя, оценщики и *определяют* как кадастровую, так и рыночную стоимость. Так, в п. 3 ст. 66 ЗК РФ используется термин «**определение рыночной стоимости**». В ч. 5 ст. 8 Закона об оценочной деятельности также имеется словосочетание «**определенная рыночная стоимость**». В гл. III.1 Закона об оценочной деятельности «Государственная кадастровая оценка» многократно используется применительно к деятельности оценщика термин «**определение кадастровой стоимости**».

Из чего мы должны сделать общий вывод о том, что оценщики не только *устанавливают*, но и *определяют* как **рыночную**, так и **кадастровую** стоимость.

Оценщики еще и *указывают* итоговую величину рыночной стоимости. В ст. 12 Закона об оценочной деятельности используются термины «итоговая величина рыночной стоимости, **указанная** в отчете» и «рыночная стоимость, **определенная** в отчете» оценщика; в ст. 13 мы видим новый термин «величина рыночной стоимости, **установленная** в отчете»; в ст. 24.6 законодатель возвращается к термину «итоговая величина рыночной стоимости, **указанная** в отчете».

Использование в законе словосочетания «итоговая величина стоимости, **указанная** в отчете» еще можно объяснить тем, что слово «указанная» семантически связано со словосочетанием «итоговая величина стоимости», а не со словом «стоимость». Однако здесь следует обратить внимание еще на одну нормативно-понятийную проблему. Нормотворец в Законе об оценочной деятельности в контексте содержания отчета оценщика одновременно с термином «итоговая величина стоимости» (ст. 11, 12, 16, 24.6) применяет и термин «величина стоимости» (ст. 13). В связи с этим возникают следующие вопросы. Во-первых, имеются ли в отчете оценщика еще какие-либо обладающие правовым значением величины стоимости, кроме итоговой величины? Во-вторых, в ст. 13 речь идет о возможности оспаривать достоверность **величины стоимости**. В этой статье мы должны констатировать юридико-техническую ошибку (не дописали слово «итоговая») или можно оспаривать еще какие-либо величины стоимости, содержащиеся в отчете?

При этом подчеркнем, что в терминологии закона об оценочной деятельности *итоговая величина стоимости указывается* в отчете, а *величина стоимости устанавливается* в отчете. Такая нормативная синонимия ничем не обоснована, даже при условии, что данные величины стоимости не являются тождественными понятиями. Поэтому она должна быть устранена<sup>1</sup>.

Таким образом, словосочетание «**указанная** в отчете оценщика» в тексте ФЗ № 135 семантически связано только с «**итоговой величиной** рыночной стоимости», поэтому со стороны требования единства терминологии закона здесь претензий нет. Однако законодателю нужно уточнить соотношение терминов «величина стоимости» и «итоговая величина стоимости» и юридическое значение их дифференциации.

Анализ Закона об оценочной деятельности и ЗК РФ позволяет сделать вывод, что оценщик может:

- устанавливать, а также определять рыночную стоимость;

<sup>1</sup> О вреде неоправданной синонимии в текстах нормативно-правовых актах см.: Кузнецова О.А. Синонимия как бедствие гражданско-правовой нормативной терминологии // Пятый Пермский конгресс ученых-юристов (Пермь, 24-25 окт. 2014 г.). Избр. материалы. Отв. ред. В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова. М., 2015. С. 191-196; Кузнецова О.А. Проблемы формирования терминологического аппарата гражданского законодательства // 20 лет Гражданскому кодексу Российской Федерации: итоги, тенденции и перспективы развития: Материалы междунар. науч.-практ. конф. (Ульяновск, 12 дек. 2014 г.). М., 2015. С. 86-91.

- определять, а также устанавливать кадастровую стоимость;
- устанавливать в отчете величину стоимости;
- указывать в отчете итоговую величину стоимости.

На наш взгляд, перед нами яркий пример нормативно-терминологического дефекта – необоснованного использования слов-синонимов для регламентации действий оценщиков. При этом «в речи законодателя слово-термин имеет конструктивное значение, а возможность понимания слов-терминов в другом смысле исключается»<sup>1</sup>.

Справедливости ради следует заметить, что применение причастия «указанная» в терминологии закона об оценочной деятельности имеет хотя бы какое-то лексико-семантическое обоснование.

Однако причины и последовательность использования законодателем слов «определенная» и «установленная» применительно к рыночной и кадастровой стоимости неподвластны ни логике, ни семантике, ни здравому смыслу. При этом четкость и ясность правового регулирования напрямую влияет на эффективность реализации права<sup>2</sup>.

Так что же все-таки делает оценщик – определяет или устанавливает стоимость объекта недвижимости?

#### **«Определение» или «установление» кадастровой стоимости объектов недвижимости оценщиком**

При выборе нормативных терминов законодателю необходимо учитывать лексическое и семантическое значение различных слов русского языка.

Так, слово «устанавливать» имеет несколько значений, в том числе «вводить в действие, узаконивать; назначать, определять, утверждать»<sup>3</sup>.

Слово «определять» означает «вычислить, высчитать, вывести по каким-либо данным» и «постановить, вынести решение о чем-либо (суд должен определить меру наказания)»<sup>4</sup>.

Оценщик высчитывает, вычисляет по определенным показателям рыночную или кадастровую стоимость и таким образом определяет ее.

Действительно, слово «определить» в русском языке имеет одним из синонимов слово «установить», и можно было бы допустить такую синонимию в законе об оценочной деятельности, если бы она была последовательной.

---

<sup>1</sup> Ушаков А.А. Очерки советской законодательной стилистики // Ушаков А.А. Избранное: Очерки законодательной стилистики. Право и язык. М., 2008. С. 249–250.

<sup>2</sup> Решетов Ю.С. Правовое регулирование и реализация права // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2015. Вып. 3 (29). С. 24–29.

<sup>3</sup> Ефремова Т.Ф. Новый словарь русского языка (толково-словообразовательный). В 2 т. Т. 2. М., 2000. С. 873.

<sup>4</sup> Толковый словарь русского языка: в 4 т. / Под ред. Д.Н. Ушакова. Т. II. М., 1938. С. 831.

Однако законодатель слово «установить» использует не только в значении «высчитать», но и в другом значении – вводить в действие, узаконивать. В силу ст. 24.11 Закона об оценочной деятельности установление кадастровой стоимости – это не только ее определение (вычисление), но и экспертиза отчета, и утверждение результатов, и внесение результатов в кадастр. По смыслу закона об оценочной деятельности *установление* кадастровой стоимости – это многоэтапная процедура.

Оценщикам не предоставлено право устанавливать кадастровую стоимость в смысле «узаконивать», они могут лишь ее определить в смысле «высчитать». В целом установление кадастровой оценки – это одна из целей государственного кадастрового учета, к которому оценщики имеют лишь косвенное отношение.

Таким образом, слово «установить» используется в Законе об оценочной деятельности в двух лексических значениях – как синоним слова «определить» (высчитать) и как «узаконить».

Слово «определить» также используется законодателем не только в значении «высчитать», но и в значении «вынести решение о чем-либо». Комиссия и суд выносят решения об определении кадастровой стоимости (равной рыночной), но очевидно, что они ее не высчитывают, как это делает оценщик. На наш взгляд, для описания результата рассмотрения спора комиссией или судом слово «определить» следует заменить, указав, например, что «комиссия принимает решение **об изменении установленной** кадастровой стоимости объекта недвижимости на равную его рыночной стоимости».

В целом, необходимо отметить, что использование близких по значению, синонимичных слов в законодательных текстах недопустимо и является одной из причин, снижающих эффективность правового регулирования и ведущих к правовой неопределенности.

На наш взгляд, оценщик при государственной кадастровой оценке (и кадастровые палаты в случаях, указанных в ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности) в действительности только *определяют* (высчитывают) кадастровую стоимость объекта недвижимости. А кто и как ее *устанавливает*?

### **Процедуры установления кадастровой стоимости объектов недвижимости**

Под кадастровой стоимостью понимается (ч. 3 ст. 3 Закона об оценочной деятельности):

- 1) стоимость, **установленная** в результате проведения государственной кадастровой оценки;
- 2) стоимость, **установленная** в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости;
- 3) стоимость, **определенная** в случаях, предусмотренных ст. 24.19 ФЗ № 135.

В результате рассмотрения споров кадастровая стоимость не устанавливается (поскольку она уже установлена), а **пересматривается уже установленная** кадастровая стоимость. Интересно отметить, что ВС РФ в п. 2 Постановления № 28 заявление об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости и об изменении кадастровой стоимости в связи с недостоверными сведениями об объекте объединил одним родовым понятием заявления о *пересмотре* кадастровой стоимости.

На наш взгляд, можно выделить только две процедуры *установления* кадастровой стоимости.

**Установление кадастровой стоимости в результате проведения государственной кадастровой оценки.** Общим основанием установления кадастровой стоимости является проведение государственной кадастровой оценки. Согласно п. 2 ст. 66 ЗК РФ государственная кадастровая оценка земель проводится «**для установления** кадастровой стоимости земельных участков». Казалось бы, поскольку кадастровая стоимость **устанавливается** в результате государственной кадастровой оценки, то конечным итогом такой оценочной деятельности и должно быть «**установление** кадастровой стоимости». Однако ст. 24.11 Закона об оценочной деятельности, дающая легальное перечневое понятие государственной кадастровой оценки, не включает в себя такое самостоятельное действие, как установление кадастровой оценки, а представляет процесс – совокупность таких последовательных актов, как «**определение** кадастровой стоимости и составление отчета об **определении** кадастровой стоимости; экспертиза отчета об **определении** кадастровой стоимости; **утверждение результатов определения** кадастровой стоимости; внесение **результатов определения** кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости».

В этой статье законодатель использует новую категорию «результаты определения кадастровой стоимости», которая впоследствии попала в терминологический аппарат всех процессуальных кодексов (АПК РФ, ГПК РФ, КАС РФ) и в акт судебного толкования (Постановление ВС РФ № 28). Однако применение этой категории в спорах о кадастровой стоимости ошибочно. Нормативные требования к отчету об определении кадастровой стоимости<sup>1</sup> не содержат требования указывать в нем на «*результаты* определения кадастровой стоимости».

Из смысла ч. 1 ст. 24.17 Закона об оценочной деятельности следует, что **результаты определения** – это **содержащиеся в отчете** кадастровая стоимость и удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости для кадастрового квартала, населенного пункта, муниципального района, городского округа, субъекта Российской Федерации.

Статья 24.18 Закона об оценочной деятельности, а вслед за ней и все процессуальные кодексы допускают оспаривание **результатов определения кадастровой**

<sup>1</sup> Приказ Минэкономразвития РФ от 29 июля 2011 г. № 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости» // Российская газета. 2011. 9 дек.

**стоимости**, но ведь очевидно, что спор возникает не о **содержащихся в отчете** оценщика кадастровой стоимости и удельных показателях кадастровой стоимости объектов недвижимости, а об **утвержденных и уже внесенных** в государственный кадастр недвижимости результатах определения кадастровой стоимости (поскольку к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости необходимо приложить кадастровую справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости (ч. 16 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности)). Согласно ч. 5.1 ст. 14 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о государственном кадастре) кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости и его кадастровом номере<sup>1</sup>.

Утверждает содержащиеся в отчете результаты определения кадастровой стоимости орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки.

Однако утверждения результатов определения кадастровой стоимости недостаточно для ее установления, необходимо ещё внести утвержденные результаты определения кадастровой стоимости в кадастр.

Согласно ч. 3 ст. 24.17 Закона об оценочной деятельности в течение **трех** рабочих дней **с даты утверждения результатов определения** кадастровой стоимости копия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (включая сведения о датах его опубликования и вступления в силу), один экземпляр отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме электронного документа, и один экземпляр положительного экспертного заключения на такой отчет, составленного в форме электронного документа, направляются заказчиком работ **в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке**, которым является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)<sup>2</sup>.

С учетом системного взаимодействия ч. 1 и ч. 6 ст. 15 Закона о государственном кадастре органы государственной власти направляют в **орган кадастрового учета** документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в течение **пяти** рабочих дней **с даты вступления в силу решений** об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. Действуют Правила направления таких документов, в соответствии с которыми

<sup>1</sup> Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

<sup>2</sup> Постановление Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 (ред. от 02.11.2013) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» (п. 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии) // СЗ РФ. 2009. № 25. Ст. 3052.

орган государственной власти, утвердивший в установленном законодательством Российской Федерации порядке результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, направляет **в орган кадастрового учета** документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся во вступившем в силу акте об утверждении результатов определения кадастровой стоимости<sup>1</sup>.

Срок, в течение которого орган кадастрового учета обязан внести результаты определения кадастровой стоимости после получения соответствующих документов от органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости, равен тридцати рабочим дням (ч. 2 ст. 17 Закона о государственном кадастре).

С учетом изложенного, споры, регламентируемые ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности, касаются не **результатов определения** кадастровой стоимости, а **установленной** кадастровой стоимости. Установленная кадастровая стоимость – это утвержденные и внесенные в кадастр содержащиеся в отчете оценщика результаты определения кадастровой стоимости, именно она является предметом административного иска.

**Установление кадастровой стоимости по основаниям, предусмотренным ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности.** В соответствии с ч. 1 этой статьи орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке<sup>2</sup>, в особом порядке<sup>3</sup> осуществляет **определение** (высчитывание по формулам) кадастровой стоимости объектов недвижимости в трех случаях:

- при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости;
- при включении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости;

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 3 февраля 2014 г. № 71 «Об утверждении Правил направления органами государственной власти и органами местного самоуправления документов, необходимых для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости, а также о требованиях к формату таких документов в электронной форме» (п. 7 Правил) // СЗ РФ. 2014. № 6. Ст. 586.

<sup>2</sup> Приказ Росреестра от 26 декабря 2011 г. № П/531 «О наделении федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» полномочиями по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик» // РГ. 2012. 3 февр.

<sup>3</sup> Приказ Минэкономразвития РФ от 18 марта 2011 г. № 113 «Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости» // РГ. 2011. 29 июня.

– при внесении в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.

Статья 24.19 Закона об оценочной деятельности носит название «**Определение** кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик», что соответствует ее содержанию.

Однако **установление** кадастровой стоимости в указанных случаях не ограничивается только ее **определением**. Орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, при определении кадастровой стоимости в порядке ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности принимает «акт **определения** кадастровой стоимости», который **утверждается** руководителем отдела Управления Росреестра по субъекту РФ или подведомственного ему государственного бюджетного учреждения. Указание на период времени между определением и утверждением кадастровой стоимости в нормативных актах отсутствует.

После определения и утверждения кадастровой стоимости орган кадастрового учета осуществляет внесение сведений о кадастровой стоимости в кадастр. Срок, в течение которого орган кадастрового учета должен осуществить внесение сведений о кадастровой стоимости, определенной по основаниям, предусмотренным ч. 1 ст. 24.19 ФЗ Закона об оценочной деятельности, нормативно не определен. В таких случаях чаще всего один и тот же субъект (ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии») и утверждает акт об определении кадастровой стоимости, и осуществляет внесение сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости. Анализ кадастровых справок, выдаваемых в Пермском крае, свидетельствует, что дата утверждения актов об определении кадастровой стоимости по указанным основаниям и дата внесения сведений о кадастровой стоимости в кадастр совпадают. Однако этот вопрос также требует своего нормативного оформления.

При выявлении кадастровой стоимости по основаниям, предусмотренным ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности, она **устанавливается** после определения (высчитывания), утверждения и внесения в кадастр.

Поскольку установление кадастровой стоимости включает в себя и ее определение, в ч. 3 ст. 3 Закона об оценочной деятельности при перечневом дефинировании кадастровой стоимости следует заменить словосочетание «стоимость, **определенная** в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона» на словосочетание «стоимость, **установленная** в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона».

При обеих процедурах установления кадастровой стоимости датой завершения кадастрового учета признается день внесения органом кадастрового учета

в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости (ч. 3 ст. 17 Закона о государственном кадастре). Поэтому с даты внесения сведений о кадастровой стоимости в кадастр кадастровая стоимость объекта недвижимости считается **установленной** – и именно эта дата должна считаться **датой установления кадастровой стоимости**.

Таким образом, кадастровая стоимость объекта недвижимости легализуется и получает статус **«установленной»** с даты внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости. В связи с этим, подчеркнем, целью деятельности оценщиков не может быть **установление** кадастровой стоимости, они участвуют только на начальном этапе процедуры установления – **определении** кадастровой стоимости.

По поводу проблем правовой регламентации двух рассмотренных процедур установления кадастровой стоимости хотим заметить и следующее.

В Реестре объектов недвижимости должны содержаться сведения о кадастровой стоимости<sup>1</sup>, включающие, в том числе «реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости». При этом орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, согласно Закону об оценочной деятельности принимает «**акт об утверждении результатов определения** кадастровой стоимости». В Законе о государственном кадастре используется для этих же целей термин «**решение об утверждении результатов государственной кадастровой оценки** объектов недвижимости», а руководитель отдела управления Росреестра по субъекту Российской Федерации или подведомственного ему государственного бюджетного учреждения в случаях, предусмотренных ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности, утверждает «**акт об определении кадастровой стоимости**».

Строго терминологически, **акт об утверждении кадастровой стоимости**, реквизиты которого надлежит включать в кадастр, ни один орган не принимает.

### **Оспаривание или пересмотр установленной кадастровой стоимости объектов недвижимости?**

С учетом вышеизложенных соображений о том, что предметом спора о кадастровой стоимости фактически являются не результаты определения кадастровой стоимости (содержащиеся в отчете оценщика), а установленная (определенная, утвержденная и внесенная в кадастр) кадастровая стоимость, в ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности целесообразно заменить словосочетание «**результаты определения кадастровой стоимости**» на «**установленная кадастровая стоимость**».

Кроме того, споры, регламентируемые этой статьей, фактически не являются и «оспариванием» – как по основанию недостоверности сведений об объек-

<sup>1</sup> Приказ Минэкономразвития России от 4 февраля 2010 г. № 42 (ред. от 12.03.2014) «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости» (подп. 7 п. 8) // РГ. 2010. 9 апр.

те недвижимости, так и по основанию определения его рыночной стоимости, – а представляют собой требование о пересмотре установленной кадастровой стоимости. Так, в исках об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере (равной) его рыночной стоимости сама достоверность результатов определения кадастровой стоимости в большинстве случаев и не оспаривается заявителями, поскольку «такое требование направлено не на оспаривание кадастровой оценки в целом, а на уточнение ее результатов применительно к данному конкретному земельному участку»<sup>1</sup>. При определении кадастровой стоимости оценщиком используются методы оценки, которые могут не учитывать индивидуальных особенностей конкретного объекта недвижимости. Но такие особенности, обусловившие появление отличной от кадастровой рыночной стоимости, никак не связаны с *достоверностью* кадастровой стоимости.

ВАС РФ в связи с этими спорами был вынужден пояснить, что по существу такие требования имеют своим предметом «**изменение** внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость, а **не оспаривание** действий этого органа» (Постановление ВАС РФ № 913/11). При этом очевидно, что «внесенная в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровая стоимость» является не чем иным, как «установленной (определенной, утвержденной и внесенной в кадастр) кадастровой стоимостью».

Заметим, что данная правовая позиция в свое время устранила множество правоприменительных проблем в сфере установления кадастровой стоимости равной рыночной, но, к сожалению, не привела к изменению правовой терминологии. В связи с этим ВС РФ вынужден был дать расширительное толкование понятию оспаривания результатов определения кадастровой стоимости: это «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...» (абз. 4 п. 1 Постановления ВС РФ № 28).

Оспаривание (сделки, нормативного или ненормативного акта, действия, решения) всегда связано с каким-либо нарушением закона со стороны противоположной стороны в гражданском или административном деле. Заявление требований, предметом которых являются действия или бездействия комиссии действительно является оспариванием в буквальном смысле слова, т.к., по мнению административно истца, поведение комиссии неправомерно.

А требования об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, об изменении кадастровой стоимости в связи с выявле-

<sup>1</sup> Поветкина Е.Л., Демьянова Е.В. Проблемы пересмотра (оспаривания) кадастровой стоимости // Вестник ВАС РФ. 2012. № 2. С. 60.

нием недостоверных сведений об объекте оценки обусловлены не противоправным поведением административных ответчиков, а объективными причинами, в частности невозможностью учета индивидуальных характеристик объектов при массовой оценке.

С учетом изложенного полагаем, что наименование ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности следует привести в соответствие с терминологией всего закона и её содержанием, назвав ее «Пересмотр установленной кадастровой стоимости». *De lege ferenda* термин «оспаривание результатов определения кадастровой стоимости» должен быть исключен и из процессуального законодательства, и из актов судебного толкования.

В силу ч. 30 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности в случае принятия комиссией решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (*de lege ferenda* – о пересмотре установленной кадастровой стоимости) в течение пяти рабочих дней с даты его принятия комиссия направляет в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, и в орган кадастрового учета копию указанного решения.

В этой же части этой же статьи закреплено, что в случае принятия комиссией такого решения на основании **определения** в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости комиссия в течение пяти рабочих дней с даты принятия решения **также** направляет в Росреестр отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости и (при наличии) соответствующее положительное экспертное заключение, а в кадастровую палату, как в организацию, наделенную полномочиями органа кадастрового учета, – **сведения** о кадастровой стоимости. Таким образом, в случае пересмотра кадастровой стоимости на основании **определения** в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости от комиссии Росреестр получает копию решения и отчет (при наличии – с экспертным заключением), а кадастровая палата – копию решения и **сведения** о кадастровой стоимости.

При этом согласно ч. 1 ст. 24.20 ФЗ Закона об оценочной деятельности в течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости ещё и Росреестр, как орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет **сведения** о кадастровой стоимости в кадастровую палату, как в организацию, наделенную полномочиями органа кадастрового учета.

Таким образом, кадастровая палата с даты принятия комиссией решения получит в течение **пяти** рабочих дней от комиссии сведения о кадастровой стоимости и в течение **десяти** рабочих дней те же самые сведения от Росреестра. Вопрос: зачем такая дублирующая процедура направления соответствующих сведений о кадастровой стоимости? И зачем направлять дополнительно вместе с копией решения комиссии **также и сведения** о кадастровой стоимости? Ведь в решении комиссии эти сведения уже содержатся, т.к. именно таким решением кадастровая стоимость изменена.

Согласно ч. 2 ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности в течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости (от комиссии? от Росреестра?) орган кадастрового учета осуществляет их внесение в государственный кадастр недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Интересен вопрос и о сроке внесения сведений о кадастровой стоимости при её пересмотре в суде. С учетом содержания ч. 1 ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности с даты вступления решения суда в законную силу (дата завершения рассмотрения спора) Росреестр обязан в течение десяти рабочих дней направить в кадастровую палату сведения о кадастровой стоимости.

В течение нескольких последних лет кадастровая палата в судебных спорах по этой категории дел выступала либо ответчиком<sup>1</sup>, либо соответчиком<sup>2</sup>, либо третьим лицом, поэтому вступившее в силу решение суда со сведениями о кадастровой стоимости она обычно имела и без участия Росреестра.

В настоящее время согласно п. 7 Постановления ВС РФ № 28 при оспаривании кадастровой стоимости по любому основанию административным ответчиком (или одним из них) всегда является орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (Росреестр).

В течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости кадастровая палата осуществляет их внесение в государственный кадастр недвижимости (ч. 2 ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности).

### **Даты, имеющие юридическое значение при пересмотре установленной кадастровой стоимости объектов недвижимости**

«Дата определения кадастровой стоимости», «дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость», «дата внесения сведений, повлекшего необходимость определения кадастровой стоимости», «дата проведения оценки», «дата оценки»: соотношение понятий

Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ч. 5 ст. 10 ФЗ № 135).

Согласно п. 8 приказа Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256 (ред. от 22.10.2010) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»<sup>3</sup>

<sup>1</sup> *Ананьев Р.В.* Актуальные вопросы установления кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной // Вестник гражданского процесса. 2014. № 2. С. 291.

<sup>2</sup> *Пантюшов О.В.* Проблемы определения кадастровой стоимости земельного участка в целях налогообложения // Адвокат. 2014. № 2. С. 48–53.

<sup>3</sup> Приказ Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256 (ред. от 22.10.2010) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» // РГ. 2007. 4 сент.

датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень (ст. 24.15 ФЗ № 135). В силу п. 8 приказа Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»<sup>1</sup> кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки.

Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, учтенного в государственном кадастре недвижимости на дату проведения государственной кадастровой оценки, но не вошедшего в перечень, является дата формирования перечня (абз. 3 п. 12 Постановления ВС РФ № 28).

Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в случаях, предусмотренных ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности, является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с указанной статьей.

Таким образом, в рамках государственной кадастровой оценки термины «дата определения кадастровой стоимости», «дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость», «дата, по состоянию на которую сформирован перечень объектов недвижимости», «дата формирования перечня объектов недвижимости» совпадают по значению. При определении кадастровой стоимости в случаях, предусмотренных ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности, термины «дата определения кадастровой стоимости» и «дата внесения сведений, повлекшего необходимость определения кадастровой стоимости» тождественны.

В обеих процедурах установления кадастровой стоимости термины «дата определения кадастровой стоимости» и «дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость» равнозначны.

На наш взгляд, одновременное использование тождественных по смыслу словосочетаний «дата определения стоимости объекта оценки», «дата проведения оценки», «дата оценки», «дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки» (ст. 10 Закона об оценочной деятельности; п. 8 Приказа Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256) является юридико-техническим дефектом.

«Дата, по состоянию на которую была определена кадастровая стоимость» и «дата, по состоянию на которую была установлена кадастровая стоимость»: соотношение понятий

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на «дату,

<sup>1</sup> Приказ Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)». Документ опубликован не был.

по состоянию на которую **установлена** его кадастровая стоимость» (ч. 4 ст. 24.18. Закона об оценочной деятельности).

Прежде всего необходимо обратить внимание на недопустимость встречающейся в юридической литературе замены термина «дата, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость» на термин «дата установления кадастровой стоимости». Как было выяснено ранее, установление кадастровой стоимости – это многоэтапный процесс, растянутый во времени, словосочетание «дата установления кадастровой стоимости» не имеет юридического смысла. При установлении кадастровой стоимости при государственной кадастровой оценке имеются, в частности, даты: оценки, экспертного заключения, утверждения и внесения результатов определения кадастровой стоимости в кадастр. При установлении кадастровой стоимости в порядке ст. 24.19 ФЗ № 135 есть даты: определения, утверждения и внесения сведений о кадастровой стоимости в кадастр.

В ч. 4 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности используется термин «**дата, по состоянию на которую установлена** кадастровая стоимость». Кадастровая стоимость устанавливается (в значении «узаконивается») на дату, по состоянию на которую она **определена**. Невозможно установить кадастровую стоимость на «дату, по состоянию на которую она **установлена**», т.к. такой даты объективно не существует. Установление (в значении «узаконивание») – это всегда властный акт или процесс, происходящий в настоящем времени, поэтому в прошлом у кадастровой стоимости нет «состояния установления».

Интересно отметить, что ВС РФ в Постановлении № 28 попытался исправить этот нормативно-терминологический дефект, указав, что «при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была *определена* его кадастровая стоимость», однако очевидно, что такое толкование не соответствует буквальному содержанию ч. 4 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности.

«Дата, в которую определена кадастровая стоимость» и «дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость»: важность использования и различия в правовом регулировании пересмотра установленной кадастровой стоимости

Допустим, проводилась государственная кадастровая оценка земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, кадастровая стоимость которых определялась по состоянию на конкретную дату, например на 1 января 2013 г. Естественно, оценщик оперировал показателями и другими данными, актуальными на эту дату. Исходя из этих же данных (на эту же дату), оценщик рассчитал средние удельные показатели кадастровой стоимости, которые подлежали применению при определении кадастровой стоимости в случаях, предусмотренных ст. 24.19 ФЗ № 135.

После утверждения результатов определения кадастровой стоимости данные результаты действительны для всех собственников соответствующих земель, попавших под проведение государственной кадастровой оценки, до очередной государственной кадастровой оценки. Также будут действовать и средние удельные показатели кадастровой стоимости.

При оспаривании кадастровой стоимости владельцы земельных участков могут требовать изменения кадастровой стоимости на равную рыночной, рассчитанной на **дату определения кадастровой стоимости (она же – дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость)**, т.е. на 1 января 2013 г. Это справедливое правило едино для всех, оно обеспечивает равенство прав собственников, в том числе и для целей последующего налогообложения. Однако из него появляется необоснованное исключение в случаях, предусмотренных ст. 24.19 ФЗ № 135.

Допустим, в период до очередной государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения собственник земельного участка сельскохозяйственного назначения решил перевести его в другую категорию – промышленности и иного специального назначения. Сведения об изменении указанной характеристики земельного участка внесены в кадастр 1 апреля 2014 г. Согласно действующему законодательству кадастровая палата определит кадастровую стоимость его земельного участка согласно ч. 2 ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности по состоянию именно на эту дату (дату внесения изменения характеристики, она же – «дата определения кадастровой стоимости», она же – «дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость») – 1 апреля 2014 г, но применит при этом средние удельные показатели кадастровой стоимости, рассчитанные по ценообразующим факторам на 1 января 2013 г. (!).

При пересмотре установленной в таком порядке кадастровой стоимости владелец земельного участка будет заказывать оценщику определение рыночной стоимости по состоянию на 1 апреля 2014 г. И оценщик будет рассчитывать рыночную стоимость по показателям и другим данным, актуальным по состоянию на 1 апреля 2014 г. При разрешении спора в комиссии или в суде будут конкурировать две кадастровые стоимости, рассчитанные **по разным показателям** (на 1 января 2013 г. и на 1 апреля 2014 г.). Это не только противоречит логическим требованиям к сравниваемым предметам, но и нарушает принцип равенства собственников, в том числе и как налогоплательщиков.

ВАС РФ уже обращал на это внимание: «...учитывая необходимость обеспечения соотносимости рыночной и кадастровой стоимостей и использования при определении рыночной стоимости показателей и данных (ценообразующих факторов) в отношении объекта, существовавших на тот же момент, на который они были использованы оценщиком, определившим кадастровую стоимость, истец, заявляющий требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие с рыночной стоимостью, должен доказать рыночную стоимость на ту

же дату, которая использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку, в качестве даты оценки (дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости)...»<sup>1</sup>.

Однако применить эту справедливую правовую позицию к ситуациям, предусмотренным в ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности, мешает то, что датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (а следовательно, и датой, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость) является «дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с настоящей статьей», а это не дата, по состоянию на которую проводилась последняя государственная кадастровая оценка.

Для эффективности правового регулирования пересмотра установленной кадастровой стоимости важно нормативно различать только две даты и соответственно два словосочетания: «дата, **в которую** определена кадастровая стоимость» и «дата, **по состоянию на которую** определена кадастровая стоимость». Так, оценщик может определить (в значении посчитать) кадастровую стоимость объекта 1 июня 2015 г. (дата, в которую определена) по состоянию на 1 января 2015 г. (дата, по состоянию на которую определена).

Кадастровую палату следует нормативно обязать определять кадастровую стоимость в порядке ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности в дату, в которую внесены в кадастр изменения характеристик объекта недвижимости, но на дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (при последней государственной кадастровой оценке).

Если обратиться к нашему примеру с изменением категории земельного участка в период между государственными кадастровыми оценками, то 1 апреля 2014 г. кадастровая палата определит кадастровую стоимость (высчитает путем умножения площади на средний удельный показатель) по состоянию на 1 января 2013 г. В случае последующего пересмотра установленной кадастровой стоимости рыночную стоимость объекта следует определять (высчитывать) по состоянию на 1 января 2013 г.

При включении в нормативные акты указанных терминов такие даты, как «дата определения кадастровой стоимости», «дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость», «дата проведения оценки», «дата оценки», «дата установления кадастровой стоимости» и «дата, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость» должны быть исключены из нормативно-правового массива, как не имеющие юридического значения.

<sup>1</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 25 июня 2013 г. № 10761/11 по делу № А11-5098/2010 // Вестник ВАС РФ. 2013. № 12.

### **Возможный вариант законодательного усовершенствования терминологии, используемой при правовом регулировании установления кадастровой стоимости объектов недвижимости**

С учетом проведенного теоретического исследования и на основании изложенного предлагаем следующие изменения в правовом регулировании отношений, связанных с пересмотром установленной кадастровой стоимости.

В ст. 66 ЗК РФ п. 1, 3 изложить в следующей редакции: п. 1 ст. 66 ЗК РФ: «Рыночная стоимость земельного участка **определяется** в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности»; п. 3 ст. 66 ЗК РФ: «В случаях определения рыночной стоимости земельного участка **установленная** кадастровая стоимость этого земельного участка **изменяется на равную** его рыночной стоимости».

Считаем возможным следующий вариант коррекции Закона об оценочной деятельности.

Часть 1 ст. 3: «Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на **определение** в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости».

Часть 3 ст. 3: «Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или **установленная** в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона. **Установленная кадастровая стоимость может быть пересмотрена в случаях и порядке, предусмотренных ст. 24.18 настоящего Федерального закона**».

Название ст. 7: «Предположение об **определении** рыночной стоимости объекта оценки».

Часть 1 ст. 7: «В случае если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее – договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, **определению** подлежит рыночная стоимость данного объекта».

Часть 3 ст. 8: «В отношении государственного или муниципального имущества, передаваемого по концессионному соглашению концедентом концессионеру, **определение** рыночной стоимости такого имущества не является обязательным, если иное не установлено федеральным законом».

Часть 1 ст. 10: «Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме.

Договор на проведение оценки должен содержать: ...дату, **по состоянию на которую определяется стоимость** объекта оценки;...».

В ч. 6 ст. 10 необходимо исключить синонимичные словосочетания «датой определения стоимости объекта оценки», «датой проведения оценки», «датой оценки» и указать, что «оценка проводится на дату, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки».

Часть 4 ст. 11: «В отчете должны быть указаны: ...дата, **по состоянию на которую определена** стоимости объекта оценки;...».

Часть 1 ст. 13: «В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, **указанной** в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность».

Часть 2 ст. 24.15: «Датой, **по состоянию на которую определена** кадастровая стоимость объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки, является дата, по состоянию на которую сформирован перечень».

Часть 2 ст. 24.19: «Датой, **в которую определяется** кадастровая стоимость объекта недвижимости в случаях, предусмотренных настоящей статьей, является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с настоящей статьей. Датой, **по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость объекта недвижимости, в случаях, предусмотренных настоящей статьей, является дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости в рамках проведения последней государственной кадастровой оценки в порядке, установленном ст. 24.15 настоящего Федерального закона**».

Часть 5 ст. 24.20: «В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, **измененной** решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом **пересмотра**».

### **Статья 24.18 Закона об оценочной деятельности: юридико-технические дефекты и пути их законодательного устранения**

На наш взгляд, ст. 24.18, широко используемая в сфере установления кадастровой стоимости, представляет собой энциклопедию юридико-технических ошибок.

Во-первых, она обладает множеством лексико-семантических дефектов (от синонимии до полисемии).

Во-вторых, она невероятно громоздка, включает в себя 32 (!) части.

В-третьих, содержит одновременно нормы материально-правового, процессуально-правового и процедурного характера.

В-четвертых, имеет содержательные ошибки.

В-пятых, объединяет в одну часть совершенно разнопредметные правила. Например, ч. 4 имеет следующее содержание: «В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость. Комиссия создается органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, на территории соответствующего субъекта Российской Федерации».

В-шестых, дублирует нормы одинакового содержания. Так, в ч. 4 сообщается, что «в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость»; в ч. 11 эта же норма повторяется: «Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является: установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость».

В-седьмых, в ней нарушена логическая последовательность изложения правил поведения: в общие правила вкраплены специальные нормы и наоборот; правила, обращенные к заявителю, перемешаны с правилами, относящимися к комиссии, и др.

С учетом содержательных, структурных, логических, терминологических и других юридико-технических дефектов, ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности в действующей редакции нуждается в оперативном изменении. Данная статья с учетом ее содержания должна быть разделена как минимум на пять самостоятельных статей. Предлагаем их возможную новую редакцию (в скобках указаны части действующей ст. 24.18 ФЗ № 135).

*Статья 24.18. Пересмотр установленной кадастровой стоимости*

**Установленная кадастровая стоимость может быть пересмотрена по требованию физических лиц и юридических лиц** в случае, если **установленная кадастровая стоимость** затрагивает права и обязанности этих лиц, а также **по требованию органов государственной власти, органов** местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (**далее также – заявители**), в суде и комиссии **по пересмотру установленной кадастровой стоимости** (далее – комиссия) (ч. 1, 2).

Для **пересмотра по требованию физических лиц установленной кадастровой стоимости** в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным (ч. 3).

**Установленная кадастровая стоимость может быть пересмотрена по требованию юридических лиц** в случае, если **установленная кадастровая стоимость** затрагивает права и обязанности этих лиц, а также **по требованию органов госу-**

**дарственной власти, органов** местного самоуправления в отношении объекта недвижимости, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в суде только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в установленный **настоящим Федеральным законом** срок (ч. 28).

Основанием для пересмотра **установленной** кадастровой стоимости является:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- **определение** в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую **определена** его кадастровая стоимость (ч. 11).

В целях выявления основания для **пересмотра установленной** кадастровой стоимости объекта недвижимости заявители вправе обратиться к заказчику работ в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в ходе проведения государственной кадастровой оценки, или в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в соответствии со статьей 24.19 настоящего Федерального закона, с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости (ч. 14).

В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ и орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения (ч. 15).

#### *Статья 24.18.1. Порядок создания комиссии по пересмотру установленной кадастровой стоимости*

Комиссия создается органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (ч. 4).

В состав комиссии входят представители органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, уполномоченного федерального органа исполнительной власти в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости (далее – орган кадастрового учета) и подлежащие обязательной ротации не менее чем на семьдесят пять процентов один раз в три года представители предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков (ч. 5).

Требования к входящим в состав комиссии представителям предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков, порядок создания и работы комиссии, включая порядок представления кандидатур для включения в состав комиссии, в том числе в целях ротации (далее – порядок создания и рабо-

ты комиссии), формы принимаемых комиссией документов устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в области оценочной деятельности (ч. 6).

При этом лица, замещающие государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, должности государственной и муниципальной службы, должны составлять не более половины членов состава комиссии (ч. 7).

Кандидатуры представителей предпринимательского сообщества, в том числе в целях ротации, выдвигаются некоммерческими организациями, основанными на членстве и объединяющими потребителей оценочных услуг (ч. 8).

*Статья 24.18.2. Заявление о пересмотре установленной кадастровой стоимости*

Для **пересмотра установленной** кадастровой стоимости в комиссии юридические лица, физические лица в случае, если **установление** кадастровой стоимости затрагивает права и обязанности этих лиц, и органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обращаются в комиссию с заявлением о пересмотре **установленной** кадастровой стоимости (далее – заявление о пересмотре кадастровой стоимости) (ч. 9).

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в комиссию в период с даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки, или **по дату внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, определенной в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона**, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, **подлежащей пересмотру** (ч. 10).

**Заявление о пересмотре кадастровой стоимости, определенной в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона, может быть подано в комиссию в период с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости по дату внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки, или по дату внесения в государственный кадастр недвижимости *новых* сведений о кадастровой стоимости, определенной в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, подлежащей пересмотру** (новая часть).

С заявлением о пересмотре кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в комиссию могут обратиться юридические лица, физические лица в случае, если **установленная кадастровая стоимость** затрагивает права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта Российской Федерации или муниципального образования (ч. 12).

С заявлением о пересмотре кадастровой стоимости на основании **определения** в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была **определена** его кадастровая стоимость, в комиссию могут обратиться юридические лица, физические лица в случае, если **установленная кадастровая стоимость** затрагивает права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления, в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ч. 13).

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются:

- кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об **установленной** кадастровой стоимости;
- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;
- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;
- отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании **определения** в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;
- положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа в отношении отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, в случаях, установленных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и в порядке, который предусмотрен порядком создания и работы комиссии. При этом договором на проведение оценки может быть установлена обязанность исполнителя обеспечить проведение экспертизы отчета (ч. 16).

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается (ч. 17).

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости также могут прилагаться иные документы (ч. 18).

*Статья 24.18.3. Размер платы за проведение экспертизы отчета*

В случаях, определенных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, размер платы за проведение экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей пересмотра **установленной** кадастровой стоимости объектов недвижимости, принадлежащих физическим лицам и предназначенных для их проживания, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, не может превышать максимальный размер платы за проведение такой экспертизы, установленный указанным органом (ч. 31).

Максимальный размер платы за проведение экспертизы отчета для целей пересмотра **установленной** кадастровой стоимости объектов недвижимости, принадлежащих физическим лицам и предназначенных для их проживания, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, подлежит пересмотру один раз в три года (ч. 32).

*Статья 24.18.4. Рассмотрение заявления о пересмотре кадастровой стоимости комиссией по пересмотру установленной кадастровой стоимости*

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты его поступления (ч. 19).

Заседание комиссии является правомочным, если на нем присутствует не менее половины ее членов. Порядок голосования комиссии устанавливается порядком создания и работы комиссии (ч. 25).

В семидневный срок с даты поступления заявления о пересмотре кадастровой стоимости комиссия направляет уведомление о поступлении данного заявления и принятии его к рассмотрению с указанием даты его рассмотрения в орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости, **установленная** кадастровая стоимость которого **подлежит пересмотру**, и лицу, обладающему правом на такой объект недвижимости (ч. 20).

Для получения информации, необходимой для работы комиссии, председатель комиссии вправе обратиться с запросом к исполнителю работ по определению кадастровой стоимости, **которая подлежит пересмотру**, и (или) к оценщикам, составившим отчет, содержащий результаты определения кадастровой стоимости, **которая подлежит пересмотру**, и (или) к оценщикам, составившим отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого **подлежит пересмотру**, в случаях и в порядке, которые предусмотрены порядком создания и работы комиссии» (ч. 21).

*Статья 24.18.5. Решения комиссии по пересмотру установленной кадастровой стоимости*

Если основанием подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости была недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, по результатам рассмотрения данного заявления комиссия вправе принять одно из следующих решений:

– об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости в случае использования достоверных сведений об объекте недвижимости при определении кадастровой стоимости;

– о пересмотре **установленной** кадастровой стоимости в случае недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости (ч. 22).

В случае принятия решения о пересмотре **установленной** кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, заказчик работ обеспечивает определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого было принято указанное решение, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности (ч. 23).

В случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано на основании **определения** рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия принимает решение об **изменении установленной кадастровой стоимости объекта недвижимости на равную** его рыночной стоимости или отклоняет заявление о пересмотре кадастровой стоимости в случаях, предусмотренных порядком создания и работы комиссии (ч. 24).

В течение пяти рабочих дней с даты принятия решения комиссия уведомляет об этом лицо, обладающее правом на объект недвижимости, **установленная кадастровая стоимость** которого **подлежала пересмотру**, и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости (ч. 26).

В случае принятия комиссией решения о пересмотре **установленной** кадастровой стоимости в течение пяти рабочих дней с даты его принятия комиссия направляет в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, и орган кадастрового учета копию указанного решения.

В случае принятия комиссией решения **об изменении установленной** кадастровой стоимости на основании определения в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости комиссия в течение пяти рабочих дней с даты принятия такого решения также направляет:

– отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, который составлен в форме электронного документа и на основании которого изменена кадастровая стоимость, и (при наличии) соответствующее положительное экспертное заключение, составленное в форме электронного документа, в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке;

– сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета (ч. 30).

Решения комиссии могут быть оспорены в суде (ч. 27).

В случае **пересмотра установленной** кадастровой стоимости в суде решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя (ч. 29).

В заключение заметим, что при принятии указанных изменений в Закон об оценочной деятельности будут подлежать изменению соответствующие статьи КАС РФ, в которых используется категория «оспаривание результатов определения кадастровой стоимости», а также акты судебного толкования, в частности Постановление ВС РФ № 28.

### References

Ananiev R.V. *Aktual'nye voprosy ustanovlenija kadastrovoj stoimosti zemel'nogo uchastka ravnoj rynochnoj* [Topical issues of the establishment of cadastral value of land equal to the market]. *Vestnik grazhdanskogo processa = Herald of civil procedure*. 2014. No. 2. P. 291. (In Russian).

Efremova T.F. *Novyj slovar' russkogo jazyka (tolkovo-slovoobrazovatel'nyj)* [New dictionary of Russian language (the sensible-word-formation) in 2 v.] M., 2000. Vol. 2. P. 873. (In Russian).

Golubtsov V.G. *Publichno-pravovye subjekty v grazhdanskom prave: opyt kompleksnogo issledovanija* [Public-law entities in civil law: experience of complex research]. Perm, 2008. (In Russian).

Golubtsov V.G. *K voprosu ob obespechenii edinstva teoreticheskikh podhodov k reformirovaniju grazhdanskogo prava, sudoustrojstva i civilisticheskogo processa v sovremennoj Rossii* [To the question on ensuring the unity of the theoretical approaches to the reform of civil law, judicial system and civil procedure in contemporary Russia]. Fifth Congress of the Perm scientists-lawyers (Perm, 24–25 October 2014). Collection of articles. Ed. by V.G. Golubtsov, O.A. Kuznetsova. M., 2015. P. 253–257. (In Russian).

Kuznetsova O.A. *Pravovoe regulirovanie ustanovlenija kadastrovoj stoimosti: problemy terminosistemy* [Legal regulation of the establishment of cadastral value: the problem of terminological system]. *Sudebnaja praktika v Zapadnoj Sibiri = Judicial practice in Western Siberia*. 2015. No. 5. P. 88–101. (In Russian).

Kuznetsova O.A. *Sinonimija kak bedstvje grazhdansko-pravovoj normativnoj terminologii* [Synonymy as the scourge of civil legal terminology]. Fifth Congress of the Perm scientists-lawyers (Perm, 24–25 Oct. 2014). Collection of articles. Ed. by V.G. Golubtsov, O.A. Kuznetsova. M., 2015. P. 191–196. (In Russian).

Kuznetsova O.A. *Problemy formirovanija terminologicheskogo apparata grazhdanskogo zakonodatel'stva* [Problems of formation of terminology of civil law]. 20 years the Civil code of the Russian Federation: results, tendencies and prospects of development.

Collection of articles. M., 2015. P. 86–91. (In Russian) Ushakov A.A. *Ocherki sovetskoj zakonodatel'noj stilistiki* [Articles of the Soviet legislative style]. Ushakov A.A. Favorites: Essays on legislative style. Law and language. M., 2008. P. 249–250. (In Russian).

Pantusov O.V. *Problemy opredelenija kadastrovoj stoimosti zemel'nogo uchastka v celjah nalogooblozhenija* [The problem of determining the cadastral value of land for taxation purposes]. *Advokat = Advocate*. 2014. No. 2. P. 48–53. (In Russian).

Povetkin E.L., Demenkova E.V. *Problemy peresmotra (osparivaniya) kadastrovoj stoimosti* [The issues for reconsideration (challenge) the cadastral value]. *Vestnik VAS RF = The Herald of the Supreme arbitrazh court of the Russian Federation*. 2012. No. 2. P. 60. (In Russian).

Reshetov Yu.S. *Pravovoe regulirovanie i realizacija prava* [Legal regulation and enforcement of law]. *Vestnik Permskogo universiteta. Juridicheskie nauki = Perm University Herald. Juridical Sciences*. 2015. No. 3 (29). P. 24–29. (In Russian).

*Tolkovyj slovar' russkogo jazyka* [Explanatory dictionary of Russian language: in 4 v.]. Ed. by D.N. Ushakov. M., 1938. Vol. II. P. 831. (In Russian).

#### **Information about the authors:**

**Golubtsov V.G. (Perm)** – Doctor of Legal Science, Head of the Department of Entrepreneurial Law, Civil and Arbitration Procedure of the Perm State University (614990, Perm, Bukireva st., 15; e-mail: v.golybtcov@gmail.com).

**Kuznetsova O.A. (Perm)** – Doctor of Legal Science, Professor of the Department of Civil Law of the Perm State University (614990, Perm, Bukireva st., 15; e-mail: kuznetsova\_psu@mail.ru).