



Судебная практика по делам об оспаривании кадастровой СТОИМОСТИ: статистика, проблемы и перспективы



Владислав Алексеевич Савиных

Доцент Юридического факультета СПбГУ,
Управляющий партнер юридической компании
«Аймрайт», к.ю.н.



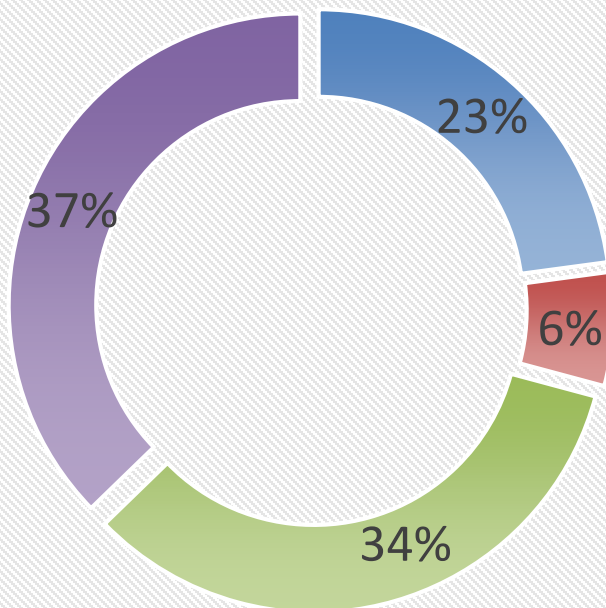
Исходные данные - Мониторинг судебной практики по делам об оспаривании кадастровой стоимости за 2017-2019 годы - СПбГУ / под ред. Н.П. Баринова, В.А. Савиных [Электронный ресурс] - <https://pravoprim.spbu.ru/novosti/258-onitoring-sudebnoj-praktiki-po-delam-ob-osparivanii-kadastrovoj-stoimosti-za-2017-2019-gody.html?fbclid=IwAR1sLkxWK9LmeyAIBII3PHJul9KTty6FxB47tTmSdrDm1ynp7gQRI8S2NM>

Параметры мониторинга:

1. Дела об оспаривании КС в связи с установлением РС.
2. 63 субъекта РФ
3. 2017-2019 годы
4. 726 судебных актов



Экспертиза или досудебный отчет?



- Экспертиза не назначалась
- Экспертиза подтвердила досудебный отчет
- Экспертиза выявила нарушения в отчете
- Проведена лишь экспертиза РС



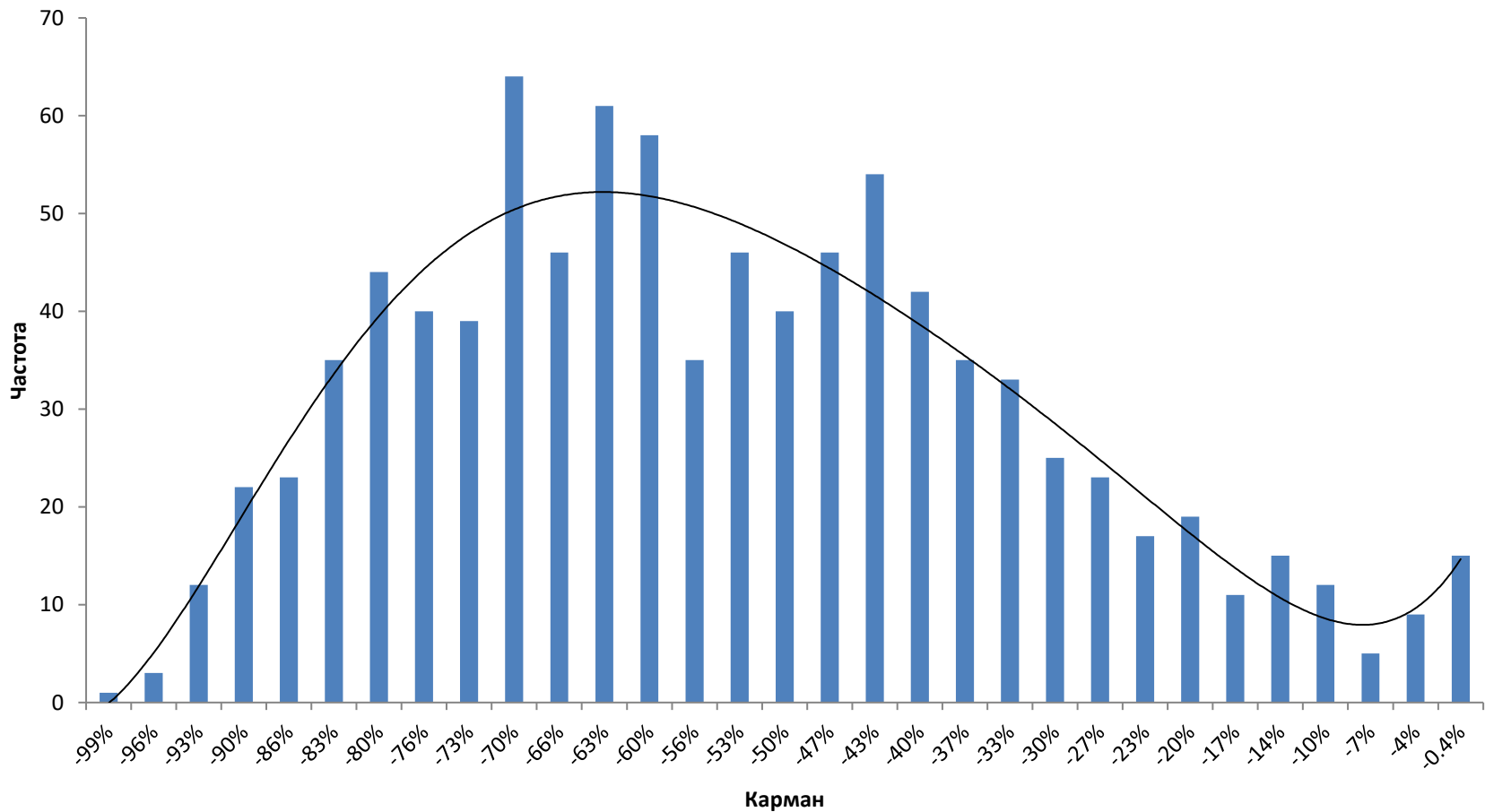
84% «нормативно-методических» экспертиз (245 из 291) – подтвердили несоответствие досудебного отчета установленным требованиям

В 55% случаев (312 дел из 563) из тех дел, где экспертиза проводилась, разница между РС по досудебному отчету и по заключению экспертизы составляет менее 10%

Неправильное определение объектов аналогов и
непроведение корректировок – наиболее частое нарушение



Снижение КС в результате оспаривания





Досудебный отчет, если нет ходатайства об экспертизе:

Ярославская область (9 из 10 на основании отчета) Республика Алтай (7 из 10 на основании отчета), Ханты-Мансийской автономный округ (7 из 10 на основании отчета) и др.

Экспертиза РС без проверки отчета

Карачаево-Черкесская республика (8 из 8), Краснодарский край(17 из 18), Ростовская область (10 из 11) и др.

Экспертиза РС с проверкой отчета

Владимирская область (16 из 17), Москва (10 из 10), Татарстан (13 из 13) и др.

НО:

Ограниченность выборки Смешанные подходы Эволюция подходов



Статья 248 КАС РФ

1. Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:
- 2) установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Статья 3 Закона об оценочной деятельности

«под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости

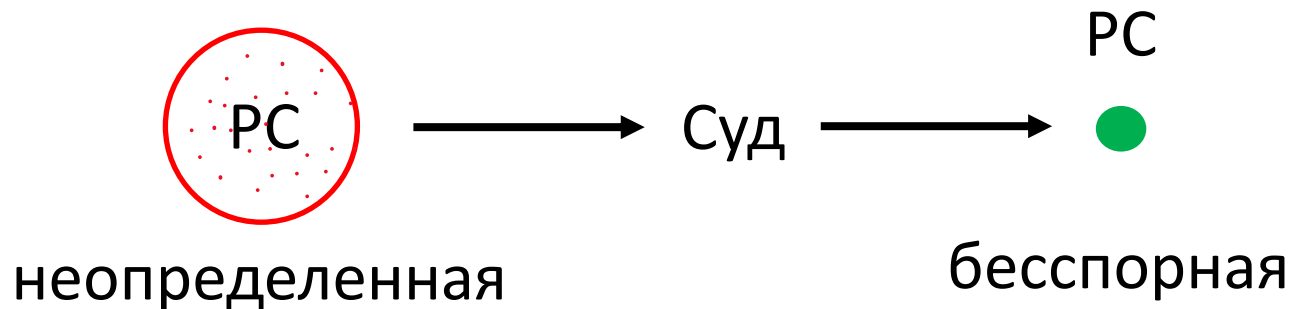


1. Разрешение спора о достоверности

- Рыночную стоимость устанавливает оценщик
- Экспертизы – нормативно-методическая и стоимостная
- Досудебный отчет имеет приоритет перед прочими мнениями о РС
- Бремя доказывания недостоверности досудебного отчета – на ответчике



2. Установление рыночной стоимости



- Досудебный отчет – одно из доказательств
- Экспертиза – стоимостная
- Бремя доказывания рыночной стоимости по досудебному отчету – на истце



Понимание функции суда предопределяет модель всего судебного разбирательства об оспаривании КС

Разрешение спора о достоверности РС

1. Обязательный досудебный отчет
2. Оспаривание КС в комиссии

Установление РС

1. Право суда установить иную РС – п.24 Постановления Пленума ВС РФ №28 от 30.06.2015.



Ст. 22.1 Закона о кадастровой оценке:

15. Решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства. Одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

16. В течение трех рабочих дней со дня вступления в силу решения суда о признании решения об отказе в установлении рыночной стоимости объекта недвижимости незаконным бюджетное учреждение принимает решение об установлении рыночной стоимости по соответствующему заявлению.



1. Экспертизы – нормативно-методическая и стоимостная.
2. Бремя доказывания недостоверности досудебного отчета – на учреждении (ч. 2 ст. 62 КАС РФ).
3. Досудебный отчет имеет приоритет перед прочими мнениями о РС.
4. Риски для учреждения и риски для исполнителей оценки.



Благодарю за внимание!

Владислав Алексеевич Савиных
Доцент Юридического факультета СПбГУ,
Управляющий партнер юридической компании
«Аймрайт», к.ю.н.
v.savinykh@spbu.ru