

А. О. Ганиева¹, Т. В. Мороз¹

Особенности судебной экспертизы в делах об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

Аннотация: В настоящей статье авторы рассматривают процедуру оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в судебном порядке. Анализируют влияние на этот процесс заключения судебного эксперта и дают практические рекомендации собственникам объектов недвижимости, реализующим процесс оспаривания кадастровой стоимости, расчет которой выполнен государственными бюджетными учреждениями.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, установление рыночной стоимости, бюджетное учреждение, судебная экспертиза, заключение эксперта

A. O. Ganieva¹, T. V. Moroz¹

Peculiarities of forensic examination in cases of challenging the cadastral value of real estate

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

Abstract: In this article, the authors consider the procedure for challenging the results of determining the cadastral value of real estate in court. They analyze the impact of a forensic expert's opinion on this process and give practical recommendations to property owners who are implementing the process of challenging the cadastral value, the calculation of which was carried out by state budgetary institutions.

Keywords: cadastral value, establishment of market value, budgetary institution, forensic examination, expert opinion

Собственники земельных участков и объектов недвижимости обязаны платить имущественный налог, который, согласно статье 402 Налогового кодекса Российской Федерации, исчисляется исходя из размера кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Согласно Федеральному закону от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ) и методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 кадастровая стоимость – это результат оценки объекта недвижимости, полученный на определенную дату на основе рыночной и иной информации, которая связана с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости. [1]

Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется бюджетным учреждением, созданным в субъекте Российской Федерации и утверждается нор-

мативным правовым актом представительных органов власти такого субъекта РФ, в порядке, установленном Федеральным законом № 237-ФЗ.

При этом, практика показывает, что многие собственники объектов недвижимости недовольны размером кадастровой стоимости, установленным в результате государственной кадастровой оценки, считая, что такая стоимость значительно превышает рыночную стоимость и нарушает их права и законные интересы. В связи с указанным многие собственники стремятся оспорить кадастровую стоимость своих объектов недвижимости, чтобы снизить налоговую нагрузку.

По сути, процедура оспаривания кадастровой стоимости сводится к установлению рыночной стоимости в отношении объекта недвижимости.

В настоящее время в соответствии со статьей 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ установлен внесудебный порядок установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости.

На основании п. 1 ст. 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ кадастровая стоимость здания, помещения, сооружения, объекта незавершенного строительства, машино-места, земельного участка может быть установлена бюджетным учреждением в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности. [1]

Таким образом, чтобы установить в отношении объекта недвижимости кадастровую стоимость в размере его рыночной стоимости, которая получена в результате индивидуальной оценки конкретного объекта недвижимости, необходимо обратиться в бюджетное учреждение с заявлением и отчетом об оценке, в котором независимым оценщиком определена рыночная стоимость объекта недвижимости.

Однако, анализируя например решения, принятые ГБУ НСО «ЦКО и БТИ», об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, приходим к выводу о том, что по результатам рассмотрения большого количества таких заявлений бюджетным учреждением принимаются решения об отказе в связи с нарушением оценщиком при составлении отчета об оценке требований действующего законодательства и федеральных стандартов оценки.

Оспорить такое решение возможно в судебном порядке. Согласно п. 15 ст. 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ 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 в размере его рыночной стоимости.

При этом, необходимо учитывать, что согласно п. 5 ст. 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ) сто-

роны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определенных ст. 64 КАС РФ. Обязанность доказывания оснований, указанных в ст. 248 КАС РФ, лежит на административном истце.

Суд, на основании п. 20 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (ст. 1, 20 Федерального закона № 237-ФЗ).

Когда у суда возникают сомнения в достоверности представленного отчета об оценке, назначается судебная экспертиза.

Так, согласно ч. 1 ст. 77 КАС РФ, в случае возникновения в ходе рассмотрения административного дела вопросов, требующих специальных познаний, суд назначает экспертизу, которая может быть поручена экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам. Особенно часто суд назначает экспертизу в тех случаях, когда наличествует существенная разница между величиной кадастровой стоимости и рыночной стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке (Определение Новосибирского областного суда от 11.06.2024 по делу № 3а-54/2024).

Назначение судебной экспертизы в рамках рассмотрения такой категории дел направлено, прежде всего, на проверку представленного административным истцом отчета об оценке на соответствие требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки, а также на установление рыночной стоимости объекта недвижимости.

Как правило, на разрешение эксперта суд ставит следующие вопросы:

- Соответствует ли отчет об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности?
- Допущены ли оценщиком нарушения требований федеральных стандартов оценки, использованы ли неполные и (или) недостоверные сведения, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости объекта недвижимости?
- Если такие нарушения допущены, установить рыночную стоимость объекта недвижимости.

Конечно, действующее законодательство, в частности ст. 82 КАС РФ, декларирует, что заключение эксперта не имеет заранее установленной юридической силы, не является для суда обязательным и оценивается наряду с другими доказательствами, представленными в материалы дела.

Однако, из анализа судебной практики следует, что именно заключение судебного эксперта является важнейшим доказательством при рассмотрении данной категории дел, и фактически имеет приоритет перед другими доказатель-

ствами, имеющимися в деле. Как правило заключение эксперта положено в основу судебного решения.

Безусловно, представленное заключение судебного эксперта суд и стороны анализируют на его соответствие требованиям Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Закона об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки.

Стороны могут приносить возражения на заключение судебного эксперта, ходатайствовать о вызове такого эксперта в суд для дачи пояснений в отношении проведенного экспертного исследования, ответов на вопросы сторон об итоговой величине кадастровой стоимости. Однако, чтобы отклонить заключение судебного эксперта, необходимо привести очень серьезные доводы, свидетельствующие о явных нарушениях, допущенных экспертом при проведении судебной экспертизы. [2]

Чтобы добиться назначения повторной или дополнительной экспертизы необходимо найти в заключении судебного эксперта такие существенные нарушения действующего законодательства, которые прямо повлияли на расчет итоговой кадастровой стоимости объекта оценки.

Таким образом, собственникам объектов недвижимости, не согласным с размером кадастровой стоимости и получившим решение бюджетного учреждения об отказе в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, при обращении в суд следует представить в материалы судебного дела все возможные документы, содержащие характеристики объекта, влияющие на его стоимость, потому что велика вероятность назначения по делу судебной экспертизы.

В качестве практической рекомендации отмечаем, что до обращения в суд собственнику недвижимости следует в целом оценить экономическую целесообразность выбранного способа оспаривания кадастровой стоимости, поскольку финансовые затраты, особенно при назначении судом экспертизы, могут быть значительными и нивелируют экономическую выгоду от снижения кадастровой стоимости.

Кроме того, по результатам судебного экспертного исследования, размер итоговой рыночной стоимости может существенно отличаться от величины такой стоимости, указанной в отчете об оценке и будет примерно сопоставим с установленной кадастровой стоимостью. При таких обстоятельствах вся процедура оспаривания кадастровой стоимости вообще станет экономически не выгодной собственнику недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ, ст. 20-22.
2. О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ.

© А. О. Ганиева, Т. В. Мороз, 2025