

**Рецензия на выпускную квалификационную работу**  
**студентки очной формы обучения**  
**Черных Ксении Игоревны**

Выпускная квалификационная работа Черных Ксении Игоревны посвящена исследованию правового регулирования государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в Российской Федерации.

В связи с реформой законодательства в области проведения государственной кадастровой оценки, а именно с принятием Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», вопрос об определении кадастровой стоимости стал предметом многих дискуссий. Кадастровая стоимость, являясь налоговой базой, затрагивает широкий круг лиц, в который входят как физические и юридические лица, так и государство в целом. Следовательно, любые реформы законодательства в указанной сфере воспринимаются населением настороженно и подлежат обсуждению. Вышеизложенное подтверждает актуальность темы исследования выпускной квалификационной работы Черных Ксении Игоревны, а также наличие ее теоретической и практической значимости.

В настоящей работе автор большое внимание уделяет анализу законодательства, действовавшего до 1 января 2017 года в рамках, очерченных Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», а также с момента вступления в силу Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

По результатам анализа Черных Ксения Игоревна приходит к последовательным выводам о положительных и спорных сторонах правоотношений, подлежащих регулированию тем или иным федеральным законом в области государственной кадастровой оценки.

В частности, автором сделан вывод о том, что передача полномочий по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям, а также установление на законодательном уровне ограничений в отношении таких учреждений и его работников, введены с целью

противодействия конфликту интересов исполнителя работ в лице работников бюджетного учреждения и потенциальных налогоплательщиков. Установленные требования предполагают повышение качества как самой процедуры определения кадастровой стоимости, так и ее результатов.

В своей выпускной квалификационной работе Черных Ксения Игоревна посвящает параграф вопросу о проблемах практического применения положений Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в частности выявлены недостатки закона в части получения государственными бюджетными учреждениями перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке до 1 января года определения кадастровой стоимости. Автор выявляет проблему взаимодействия государственного бюджетного учреждения и органа регистрации прав по вопросу проверки достоверности сведений, указанных в декларациях об объектах недвижимости, которые собственники объектов недвижимости вправе подать в государственное бюджетное учреждение перед проведением государственной кадастровой оценки. Особое внимание уделено такому вопросу как вовлечение в налоговый оборот земельных участков, запись о которых отсутствует в ЕГРН, и необходимость издания нормативно-правовых актов, регулирующих механизм проведения кадастровой оценки неучтенных объектов. Кроме того, выявлены противоречия между собой нормативно-правовых актов, регулирующих определение кадастровой стоимости. Вывод автора о целесообразности внесения изменений в Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и необходимости издания дополнительных нормативно-правовых актов, разъясняющих порядок проведения отдельных этапов государственной кадастровой оценки, вполне обоснован.

Несмотря на значительное количество публикаций по вопросу применения Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в работе автора затронуты темы, еще не освещенные в научных трудах. Особое внимание обращает на себя

вывод автора об отсутствии закрепленного на законодательном уровне определения кадастровой стоимости, что идет в разрез с принципом налогового законодательства. Указанный вывод подкреплен последовательным анализом как Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и норм Налогового Кодекса РФ.

Автором рассмотрен вопрос о полномочиях органов муниципальной власти по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков, не принадлежащих таким органам. В рамках данного вопроса Черных Ксения Игоревна приводит мнение сторонних авторов из научных трудов, а также освещает позицию Конституционного суда РФ, в то время как сам приходит к выводу о том, что значительное снижение кадастровой стоимости объектов недвижимости негативно отразится на пополнении местного бюджета соответствующего субъекта РФ.

Также, к положительному моменту выпускной квалификационной работы Черных Ксении Игоревны относится рассмотрение вопросов, ставших относительно недавним предметом для научных дискуссий. Автором освещены темы о специфике судебных споров об установлении кадастровой стоимости и роли суда при их рассмотрении. В результате анализа законодательства, регулирующего правоотношения по вопросам проведения государственной кадастровой оценки, позиций Конституционного суда РФ, Верховного Суда РФ, а также судебной практики, сделан вывод о том, что предметом судебной деятельности при рассмотрении споров об установлении кадастровой стоимости равной рыночной является разрыв бесконечности достоверных оценок и выбор величины кадастровой стоимости на усмотрение суда.

Выпускная квалификационная работа Черных Ксении Игоревны произвела впечатление добросовестного, интересного и творческого научного труда по выбранной теме, изложенного грамотным и легко читаемым текстом.

Автором исследован достаточный объем нормативно-правовых актов, позиций высших судов Российской Федерации и специальной литературы, что помогло прийти к самостоятельным и обоснованным выводам в рамках рассматриваемой темы.

Также, необходимо отметить практическую значимость выпускной квалификационной работы, поскольку выводы, к которым пришел автор, могут послужить основанием для реформирования законодательства в области проведения государственной кадастровой оценки.

Автору удалось реализовать поставленные цели и достигнуть задачи, стоящие перед проведением подлинно научного исследования.

Тем не менее, выпускная квалификационная работа Черных Ксения Игоревна не свободна от критики. Автору предлагаются на рассмотрение следующие дискуссионные вопросы:

1. Анализу законодательства, регулирующего правоотношения по вопросу проведения государственной кадастровой оценки и выявлению практики его применения посвящена значительная часть выпускной квалификационной работы. Автором проведен сравнительный анализ двух законов – Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», высказано предположение о том, что реформа законодательства направлена на улучшение результатов определения кадастровой стоимости. Тем не менее, автор не высказал своего мнения, в разрезе развития законодательства в области проведения государственной кадастровой оценки в РФ, подкрепленного правовыми нормами о положительном, либо отрицательном аспекте вопроса передачи полномочий по определению кадастровой стоимости в специализированные государственные бюджетные учреждения. С связи с изложенным, автору необходимо озвучить свое мнение по данному вопросу.

2. В рамках исследования в своей выпускной квалификационной работе Черных Ксения Игоревна приходит к выводу об отсутствии официального закрепленного на законодательном уровне понятия кадастровой стоимости.

Автор приводит анализ содержания норм Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», в которых, по его мнению, законодатель отказывается от понятия кадастровой стоимости. В то же время приведены положения Методических указаний о государственной кадастровой оценке, содержание которых вносят конкретику цели определения кадастровой стоимости. Тем не менее, принимая во внимание проведенный анализ законодательства, хотелось бы получить от автора развернутый ответ на вопрос, что же есть кадастровая стоимость по своей правовой природе и каковы ее основные отличия от рыночной?

3. Автор уделяет достаточное внимание исследованию вопроса о влиянии тех или иных характеристик земельного участка, влияющих на размер кадастровой и рыночной стоимости. В частности в работе идет речь о том, что вид разрешенного использования земельного участка, наличие обременений, расположение в соответствующем кадастровом квартале, а также расположение на участке объектов недвижимости значительно влияют на размер кадастровой стоимости, что зачастую приводит к ее различию с рыночной. Однако автором не затронут аналогичный вопрос в отношении объектов недвижимости, таких как жилой дом, квартира, иных зданий, строений, сооружений, помещений. Какие индивидуальные характеристики перечисленных объектов недвижимости влияют на размер кадастровой стоимости и имеются ли проблемные вопросы при ее определении в отношении данных объектов?

Стоит отметить, что перечисленные выше вопросы и замечания не влияют на общее положительное впечатление о выпускной квалификационной работе, а также предлагаются на обсуждение в качестве дискуссионных вопросов, с целью предоставления автору возможности внести свои поправки и уточнения.

Генеральный директор ООО «Прайм Лекс»



О.Ю. Бударгина