**Оспаривание решений о пересмотре кадастровой стоимости частных объектов недвижимости**

**05 МАРТА 2019**

**Мониторинг подготовил Савиных Владислав Алексеевич, кандидат юридических наук, доцент кафедры административного и финансового права Санкт-Петербургского государственного университета.**

**В ходе мониторинга были проанализированы проблемы, возникающие при рассмотрении дел об оспаривании публичными органами решений Комиссии о приведении кадастровой стоимости частных объектов в соответствие с рыночной. По итогам мониторинга выявлено, что вопреки требованиям законодательства в большинстве дел суды не анализируют вопрос существенности снижения кадастровой стоимости решением Комиссии, как необходимой предпосылки для права на оспаривание данного решения со стороны публичных органов.**

Это приводит к тому, что право публичных органов на оспаривание решения Комиссии, вынесенного в отношении частного объекта недвижимости, фактически становится неограниченным, а права налогоплательщиков существенным образом нарушаются. Кроме того, по результатам мониторинга были выявлены случаи необоснованного расширительного толкования положений ч. 28 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности, в которых право на оспаривание решения Комиссии предоставлялось также уполномоченным органам субъектов РФ и муниципальных образований в случае снижения кадастровой стоимости объектов капитального строительства. Были выявлены и иные проблемы, а также проведен их анализ.

**Цель проведения мониторинга:** выявление и анализ правовых проблем, возникающих при оспаривании государственными и муниципальными органами решений комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости  (далее также **Комиссия**) об удовлетворении заявлений частных лиц и приведении кадастровой стоимости в соответствие с рыночной в свете правовой позиции Конституционного Суда РФ, выраженной в Постановлении Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 № 15-П (далее также **Постановление № 15-П**) и имплементированной в ч. 28 ст. 24.18 Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее также **Закон об оценочной деятельности**).

**Акты и их положения, мониторинг правоприменительной практики по которым проводился:**

Постановлении Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 № 15-П

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 24.18.

**Методика сбора правоприменительной практики:**

При осуществлении мониторинга осуществлялась случайная выборка обнародованных (в том числе размещенных в БД КонсультантПлюс раздел Судебная практика, а также на сайтах решений судов общей юрисдикции (rospravosudie.com, sudact.ru) актов судов различных регионов, вынесенных с 05 июля 2016 года, в которых проявлялись проблемные вопросы, связанные с оспариванием публичными органами решений Комиссии об удовлетворении заявлений частных лиц и приведении кадастровой стоимости в соответствие с рыночной.

Всего было использовано 53 судебных акта, из которых 2 – акты Конституционного Суда РФ (далее также КС РФ), 11 – определения судов апелляционной инстанции, 40 – решения судов общей юрисдикции первой инстанции. Перечень проанализированных судебных актов приведен в конце.

Количество проанализированных судебных актов, случайный характер выборки данных актов, использование судебных актов, вынесенных судами различных регионов и инстанций, дают основания для выявления тенденций правоприменительной практики в ходе мониторинга.

**Основные проблемы, выявленные в ходе анализа правоприменительной практики, и позиция эксперта по этим проблемам**

В соответствии с Постановлением № 15-П органам местного самоуправления должно быть предоставлено право оспаривать в судебном порядке результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, не находящегося в собственности муниципального образования, но расположенного на его территории, в случаях, когда по заявлению собственника этого земельного участка его кадастровая стоимость была существенно снижена на основании установления рыночной стоимости, чем могут быть затронуты права и законные интересы данного муниципального образования, в том числе связанные с поступлениями налоговых доходов в местный бюджет.

В дальнейшем данная позиция была имплементирована законодателем в ч. 28 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности с указанием на то, что соответствующее право предоставляется не только органам местного самоуправления, но также органам государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя[[1]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn1).

В отдельных регионах России органы местного самоуправления стали активно использовать предоставленное им право, оспаривая решения Комиссии о снижении кадастровой стоимости, вынесенные по инициативе частных лиц в связи с установлением рыночной стоимости. Тем самым органы местного управления преследовали цель повышения уровня налоговых и неналоговых доходов местных бюджетов, поскольку от размера кадастровой стоимости зависит величина земельного налога (ст. 390 Налогового кодекса РФ), а также арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в публичной собственности (п. 5 ст. 65 Земельного кодекса РФ).

Исходя из данных сайта rospravosudie.com о количестве судебных решений по делам об оспаривании решений Комиссии, наиболее часто предоставленное право органы местного самоуправления реализуют в Ставропольском крае, Пермском крае и Ростовской области.

Из 50 судебных актов, в которых рассматривался вопрос о признании решения Комиссии незаконным, в 28 случаях решение Комиссии было оставлено в силе, в оставшихся 22 – отменено. В большинстве случаев основанием к отмене послужили процедурные нарушения Комиссией порядка рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости. В первую очередь нарушение обязанности по уведомлению органа местного самоуправления, на территории которого располагается соответствующий объект недвижимости, о рассмотрении заявления об оспаривании кадастровой стоимости данного объекта[[2]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn2). В других делах основанием к отмене стала недостоверность отчета об оценке, положенного в основу решения Комиссии[[3]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn3).

В некоторых делах решение Комиссии оставлено в силе в связи с пропуском административным истцом срока исковой давности[[4]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn4).

Далее рассмотрим основные правовые проблемы, выявленные в проанализированных судебных актах.

1. **Распространение позиции КС РФ на случаи изменения кадастровой стоимости объектов капитального строительства**

В соответствии с Постановлением № 15-П основанием для предоставления муниципальным образованиям права на оспаривание решения Комиссии о снижении кадастровой стоимости, послужило то, что «существенное… снижение кадастровой стоимости земельного участка… особенно если этот земельный участок имеет крупные размеры, может уменьшить, и весьма значительным образом, поступающие в местный бюджет налоговые доходы, а следовательно, и финансовые возможности органов местного самоуправления для удовлетворения потребностей жизнеобеспечения населения».

Поэтому «в случае снижения кадастровой стоимости земельного участка на основании установления его рыночной стоимости у муниципального образования, на территории которого он расположен, может иметься реальный законный интерес, предполагающий возможность органов местного самоуправления самостоятельно оспаривать соответствующее решение комиссии, принятое по инициативе собственника этого земельного участка».

В соответствии со своим буквальным прочтением позиция КС РФ распространяется только на случаи снижения кадастровой стоимости земельных участков и касается только муниципальных образований. Лишь в этой части положения абз. 1 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности были признаны неконституционными. В дальнейшем в ч. 28 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности законодатель буквально воспроизвел подход КС РФ, признав право на оспаривание помимо органов местного самоуправления также за органами государственной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, если земельный налог зачисляется в их бюджет.

В то же время, от величины кадастровой стоимости зависит не только размер земельного налога, но может зависеть и размер налога на имущество организаций (ст. 378.2 Налогового кодекса РФ), а также налога на имущество физических лиц (п. 1 ст. 402 Налогового кодекса РФ) (далее совместно именуемые налогами на имущество). Поэтому снижение кадастровой стоимости объектов капитального строительства и помещений в них (далее совместно именуемых ОКС) может привести к уменьшению налоговых поступлений в бюджеты субъектов РФ от налога на имущество организаций (п. 1 ст. 56 Бюджетного кодекса РФ) и в бюджеты муниципальных образований от налога на имущество физических лиц (п. 1 ст. 61 Бюджетного кодекса РФ).

В этой связи встает вопрос о допустимости распространения позиции КС РФ на случаи снижения кадастровой стоимости ОКС. Иными словами, вправе ли органы исполнительной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления оспорить решение Комиссии, которым значительно снижена кадастровая стоимость ОКС по заявлению собственника последнего?

В судебной практике нам встретились пять решений, в которых дается положительный ответ на этот вопрос как в отношении органов исполнительной власти субъектов РФ и ОКС, принадлежащих организациям[[5]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn5), так и в отношении органов местного самоуправления и ОКС, принадлежащих физическим лицам[[6]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn6). Позиция судов опирается на допустимость расширительного толкования Постановления № 15-П с учетом тех мотивов, которыми руководствовался КС РФ, предоставляя муниципальным органам право на оспаривание решения Комиссии о снижении кадастровой стоимости земельных участков.

Однако подобный подход судов следует подвергнуть критике.

В первую очередь необходимо отметить, что вывод судов о предоставлении права на оспаривание органам исполнительной власти субъекта РФ находятся в прямом противоречии с законодательством. КС РФ признал неконституционным абз. 1 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности только в той части, в которой он ограничивал права муниципальных образований. Буквальное толкование ч. ч. 1 и 28 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности позволяет прийти к выводу, что в отношении объектов недвижимости, находящихся в частной собственности законодатель предоставляет право на оспаривание решения Комиссии только органам местного самоуправления[[7]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn7). В соответствии с позицией КС РФ порядок пересмотра кадастровой стоимости должен быть ограничен законом, в том числе по составу участников, так как иное порождало бы для налогоплательщиков экономическую и правовую неопределенность[[8]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn8). В этой связи можно утверждать, что отсутствие в действующем законодательстве указания на право органов исполнительной власти субъектов РФ оспорить решение Комиссии, которым снижена кадастровая стоимость частных ОКС, не может толковаться как пробел, требующий восполнения, так как это создает риск нарушения конституционных прав налогоплательщиков.

С другой стороны, согласно ч. 1 ст. 15 Конституции РФ последняя имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории Российской Федерации. Предоставляя органам субъекта РФ право на оспаривание решения Комиссии о снижении кадастровой стоимости частных ОКС, суд прямо применяет положения Конституции в истолковании, приданном им Конституционным Судом в Постановлении № 15-П. Однако тем самым суд, по существу, признает неконституционными положения ч.ч. 1 и 28 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности, которые лишают органы субъекта РФ данного права.

В соответствии с ч. 1 ст. 101 Федерального конституционного закона от 21.07.1994 № 1-ФКЗ «О Конституционном Суде Российской Федерации» и ч. 3 ст. 15 Кодекса административного судопроизводства РФ если при разрешении административного дела суд придет к выводу о несоответствии закона, примененного или подлежащего применению в рассматриваемом административном деле, Конституции Российской Федерации, он обращается в КС РФ с запросом о проверке конституционности этого закона.

Разъяснение Верховного Суда РФ, которым судам предписывалось в случае установления противоречия между федеральным законом и Конституцией РФ непосредственно применять нормы последней[[9]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn9), было отменено в 2013 году[[10]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn10). Таким образом, на настоящий момент не остается сомнений в том, что при установлении противоречия между федеральным законом и Конституцией РФ суд обязан направить запрос в Конституционный Суд РФ и не вправе применять положения Конституции РФ непосредственно.

Поэтому в приведенных ранее делах, установив, что ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности необоснованно ограничивает органы исполнительной власти субъектов РФ в праве на оспаривание решения Комиссии, которым снижена кадастровая стоимость частного ОКС, судам следовало направить запрос в КС РФ о проверке конституционности соответствующих положений. При этом полагаем, что вывод КС РФ в данном случае мог бы быть иным, поскольку качественно отличается степень значимости изменения кадастровой стоимости для бюджета субъекта РФ по сравнению с бюджетом муниципального образования. Поэтому не следует понимать Постановление № 15-П как устанавливающее общее право на оспаривание решения Комиссии о снижении кадастровой стоимости тем публично-правовым образованием, на бюджетные доходы которого повлияло данное снижение.

Таким образом, подход судов, в соответствии с которым органам исполнительной власти субъектов РФ предоставляется право на оспаривание решения Комиссии, которым снижена кадастровая стоимость ОКС, принадлежащего организации, представляется необоснованным с учетом действующего правового регулирования.

Что касается предоставления муниципальным образованиям права на оспаривание решения Комиссии, которым снижена кадастровая стоимость ОКС, принадлежащего физическому лицу, то решение может быть иным.

Хотя в ч. 28 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности говорится только о «земельных участках», данное ограничение не имеет тех конституционно-правовых предпосылок, которые мы отметили ранее применительно к ограничению состава участников процедуры пересмотра кадастровой стоимости. А законные интересы муниципальных образований затрагиваются одинаково, независимо от того, идет ли речь о снижении кадастровой стоимости земельного участка или ОКС.

Указание в ч. 28 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности на земельные участки, скорее, является следствием неудачной буквальной имплементации в законодательство позиции КС РФ, выраженной в резолютивной части Постановлении № 15-П и обусловленной предметом рассмотрения КС РФ по данному делу.

В этом смысле отсутствие права муниципальных образований на оспаривание решения Комиссии о снижении кадастровой стоимости ОКС, принадлежащего физическому лицу, можно рассматривать как пробел, который должен быть восполнен путем расширительного толкования закона на основании позиции КС РФ, выраженной в Постановлении № 15-П.

С другой стороны, следует признать, что право публичного органа на оспаривание решения Комиссии о снижении кадастровой стоимости ОКС связано со вторжением в права налогоплательщика, выступающего собственником данного ОКС. Принцип равенства прав налогоплательщиков заставляет усомниться в том, что право на оспаривание может быть с одной стороны не признано за публичными органами в отношении ОКС, принадлежащих организациям, а с другой – признано в отношении ОКС, принадлежащих физическим лицам. Дифференцированный подход привел бы к ущемлению прав налогоплательщиков – физических лиц в сравнении с налогоплательщиками-организациями. Поэтому полагаем, что с учетом действующего регулирования и в отношении ОКС, принадлежащих физическим лицам, муниципальным образованиям следует отказать в праве на оспаривание решения Комиссии, которым снижена кадастровая стоимость данных ОКС.

Оговоримся, что в настоящей работе мы не анализируем, допустимо или нет включение в законодательство положений, устанавливающих право органов исполнительной власти и органов местного самоуправления на оспаривание решений Комиссии о снижении кадастровой стоимости частных ОКС. Или конституционно ли отсутствие подобных положений в законодательстве сейчас. Анализ этих вопросов составляет задачу для иного исследования. В настоящем мониторинге мы приходим к выводу, что, исходя из позиции самого КС РФ и действующего законодательства нет оснований для распространения подхода, выраженного в Постановлении № 15-П, на оспаривание решений Комиссии о снижении кадастровой стоимости частных ОКС.

В заключение по рассматриваемому вопросу отметим, что суды общей юрисдикции обоснованно применяли позицию, выраженную в Постановлении № 15-П, отказывая органам исполнительной власти субъектов РФ в праве на оспаривание решения Комиссии о снижении кадастровой стоимости земельного участка, поскольку субъект РФ не выступает получателем доходов по земельному налогу[[11]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn11); а также отказывая органам местного самоуправления в праве на оспаривание решения Комиссии о снижении кадастровой стоимости ОКС, принадлежащего организации, поскольку муниципальное образование не выступает получателем доходов по налогу на имущество организаций[[12]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn12).

Также суды отмечали, что наличие консолидированного бюджета на уровне муниципального района не означает, что органы муниципального района вправе оспаривать решение Комиссии, поскольку городские и сельские поселения, входящие в состав муниципального района, имеют собственный бюджет, куда поступают доходы от земельного налога. В этой связи именно органы городских и сельских поселений имеют право на оспаривание решений Комиссии о снижении кадастровой стоимости, но не органы муниципального района[[13]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn13).

Также в соответствии с позицией Московского городского суда внутригородские муниципальные образования Москвы имеют право на оспаривание Комиссии о снижении кадастровой стоимости земельного участка, находящего на территории этого образования, поскольку земельный налог поступает в бюджет данного муниципального образования[[14]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn14). В то же время, как уже отмечалось Федеральным законом от 29.07.2017 № 274-ФЗ статья 28.18 Закона об оценочной деятельности была дополнена частью 28, в соответствии с которой право на оспаривание решения Комиссии получили также органы исполнительной власти городов федерального значения. В этой связи возникает вопрос о том, исключается ли при этом право на оспаривание решения Комиссии за внутригородскими муниципальными образованиями, или в городах федерального значения данное право следует признать как за органами исполнительной власти субъекта РФ, так и за органами местного самоуправления?

Выявленная КС РФ необходимость ограничения состава лиц, участвующих в процедурах пересмотра кадастровой стоимости, а также буквальное толкование ч. 28 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности позволяет предположить, что данный вопрос должен решаться в зависимости от того, в бюджет какого уровня поступает земельный налог. Иными словами, правом на оспаривание должен быть наделен орган только того публичного образования, которое является получателем доходов по земельному налогу. В соответствии с ч. 2 ст. 8 Бюджетного кодекса РФ законом субъектов Российской Федерации - городов федерального значения может определяться, подлежат ли доходы от местных налогов зачислению в бюджеты внутригородских муниципальных образований, или бюджет самих субъектов РФ. В последнем случае только органы исполнительной власти субъекта РФ должны обладать правом на оспаривание решений Комиссии о снижении кадастровой стоимости.

1. **Проблема «существенности» снижения кадастровой стоимости как предпосылки для права на оспаривание решения Комиссии**

В соответствии с Постановлением № 15-П, а также ч. 28 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности право на оспаривание решения Комиссии возникает при условии, что кадастровая стоимость была существенно снижена, чем могут быть затронуты законные интересы муниципального образования, в том числе связанные с поступлениями налоговых доходов в местный бюджет.

Буквальный текст резолютивной части Постановления № 15-П оставляет открытым вопрос о том, что конкретно должен установить суд, чтобы признать за муниципальным образованием право на оспаривание решения Комиссии. Что сама кадастровая стоимость снижена существенно, то есть, например, кратно – в 2 и более раз? Или существенность снижения должна выражаться в абсолютных величинах, например, на 10 и более миллионов рублей? Или достаточно, чтобы снижением кадастровой стоимости затрагивались интересы муниципального образования, при этом неважно насколько снижена кадастровая стоимость в преломлении к конкретному объекту? Но любое снижение затрагивает интересы муниципального образования, так как сказывается на величине доходов бюджета. Тогда, возможно, «существенным» должно быть не само снижение кадастровой стоимости, а то, насколько оно затрагивает интересы муниципального образования?

Ответить на эти вопросы мог бы законодатель при воплощении в Законе об оценочной деятельности позиции КС РФ. Однако он буквально воспроизвел резолютивную часть Постановления № 15-П, оставив решение этих вопросов судам. Поэтому обратимся к судебной практике.

В первую очередь подчеркнем – в большинстве случаев суды приходят к выводу, что снижение кадастровой стоимости является существенным настолько, что муниципальные органы вправе оспорить соответствующее решение Комиссии. Лишь в четырех делах суды пришли к выводу, что снижение кадастровой стоимости является недостаточно существенным[[15]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn15).

При этом в деле № 3а-629/2016 Нижегородский областной суд установил, что, хотя кадастровая стоимость участка снизилась на 79% (почти в 5 раз), но, исходя из бюджета за прошлый год, это повлекло уменьшение доходов муниципального образования от земельного налога лишь на 0,096%.

В деле 3а-277/2016 кадастровая стоимости была снижена в 4,3 раза, однако Тамбовский областной суд пришел к выводу, что установленная кадастровая стоимость не существенно отличается по своему уровню (руб. за 1 кв.м.) от стоимости похожих участков, установленной данным судом в иных делах об оспаривании кадастровой стоимости. По существу, суд тем самым подменил анализ существенности снижения кадастровой стоимости анализом ее экономической обоснованности, что нельзя признать правильным.

В деле 3а-290/2016 Тамбовский областной суд ошибочно применил позицию, выраженную в Постановлении № 15-П в ситуации, в которой земельный участок находился в публичной, а не частной собственности, и необоснованно отказал муниципальному образованию в праве на оспаривание кадастровой стоимости в связи с несущественностью ее снижения.

Однако часто суды вовсе не анализируют вопрос существенности снижения кадастровой стоимости или делают вывод о существенности снижения без приведения каких бы то ни было мотивов[[16]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn16). Такой подход судов противоречит ч. 28 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности и Постановлению №15-П и по существу приводит к тому, что право муниципальных образований на оспаривание решений Комиссии о снижении кадастровой стоимости становится неограниченным. В конечном итоге это приводит к ущемлению прав налогоплательщиков, чьи интересы пытались защитить законодатель и КС РФ, указывая на существенность снижения как необходимую предпосылку для права на оспаривание решения Комиссии.

В тех случаях, где вопрос существенности снижения кадастровой стоимости был предметом анализа, суды опирались на следующие критерии:

1. Во сколько раз снизилась кадастровая стоимость[[17]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn17).
2. На сколько процентов снизился общий объем доходов бюджета по земельному налогу[[18]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn18) или по налогам в целом[[19]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn19).

Однако сама по себе кратность снижения кадастровой стоимости не может свидетельствовать о том, затронуты ли законные интересы соответствующего муниципального образования. Так в деле № 33аа-1466/2017 кадастровая стоимость была снижена в два раза, но в абсолютном выражении всего на 1 млн рублей. Такое снижение вряд ли серьезно затронуло бюджетные интересы муниципального образования, тем не менее право последнего на оспаривание решения комиссии было признано судом[[20]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn20).

Конкретная сумма в рублях, на которую снизилась кадастровая стоимости является более показательной с точки зрения значения для интересов муниципального образования. Но и она не может служить универсальным ориентиром, поскольку различается объем доходов местных бюджетов. Поэтому для одного муниципального образования снижение кадастровой стоимости на 10 млн рублей может оказаться существенным, в то время как для другого – незначительным. Кроме того, абсолютная величина, на которую снизилась кадастровая стоимость, непоказательна и в связи с различными процентными ставками по земельному налогу. Например, в Санкт-Петербурге процентные ставки для различных видов участков составляют от 0,01% до 1,5%, то есть отличаются в 150 раз. Иными словами, снижение кадастровой стоимости двух разных участков на 100 млн рублей в одном случае приведет к снижению налоговых поступлений в бюджет на 10 тыс. рублей, а в другом – на 1,5 млн рублей.

Заметим, что в Постановлении № 15-П (абз. 2 п. 6) КС РФ указывает также на крупный размер земельного участка как признак того, что снижение кадастровой стоимости подобного объекта будет затрагивать интересы муниципального образования. Однако площадь служит лишь косвенным показателем стоимости земельного участка. С учетом этого, а также ранее сказанного, площадь участка не может служить надежным ориентиром при решении вопроса о существенности снижения кадастровой стоимости.

Таким образом, наиболее обоснованным представляется подход судов, при котором существенность снижения кадастровой стоимости определяется в зависимости от того на сколько процентов снизился общий объем доходов бюджета конкретного муниципального образования вследствие пересмотра кадастровой стоимости. В этом смысле «существенность» снижения кадастровой стоимости, о которой говорится в Постановлении № 15-П и  ч. 28 Закона об оценочной деятельности следует понимать в том смысле, что это снижение должно существенно повлиять на финансовые условия осуществления полномочий органов местного самоуправления[[21]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn21). При этом то, насколько снизилась кадастровая стоимость конкретного объекта само по себе не имеет значения. При кадастровой стоимости участка в 100 млрд рублей снижение даже на 5% может существенно затронуть интересы муниципального образования.

Таким образом, при решении вопроса о наличии у муниципального образования права на оспаривание решения Комиссии о снижении кадастровой стоимости суду следует установить:

1. На какую величину снизился объем налоговых поступлений в бюджет муниципального образования в связи со снижением кадастровой стоимости.
2. Существенным ли образом это влияет на финансовые условия осуществления полномочий органов местного самоуправления. В этой части на помощь суду может прийти сравнение величины снижения с общим объемом доходов местного бюджета.

Оговоримся, что приведенная логика рассуждений служит лишь ориентиром и не претендует на универсальность. Например, КС РФ, а вслед за ним и законодатель указывают, что снижением кадастровой стоимости могут быть затронуты права и законные интересы муниципального образования, «в том числе» связанные с поступлениями налоговых доходов в местный бюджет. В этом смысле потенциально могут возникнуть ситуации, в которых снижение кадастровой стоимости затронет какие-то иные интересы муниципального образования, не связанные с доходами бюджета. В этих случаях и логика рассуждений суда должна быть иной.

В заключение по данному вопросу приведем таблицу, где в сведенном виде представлены дела, в которых суд признал снижение кадастровой стоимости достаточным для предоставления публично-правовому образованию права на оспаривание решения Комиссии. При этом обращаем внимание на крайние значения, в соответствии с которыми суды признали существенным снижение кадастровой стоимости на 23% и на 0,5 млн от утвержденного значения.

Таблица 1. Дела, в которых суд признал снижение кадастровой стоимости достаточно существенным[[22]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn22) для предоставления публично-правовому образованию права на оспаривание решения Комиссии.

|  |  |
| --- | --- |
| **Насколько снижена кадастровая стоимость**[**[23]**](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn23) | **Реквизиты решения суда** |
| С 838 млн руб. до 450 млн руб. (на 47% и 388 млн руб. ) | Решение Московского городского суда от 07.07.2017 по делу № 3а-833/2017 |
| С 607 млн руб. до 168 млн руб. (на 73% и 439 млн руб.). | Апелляционное определение Саратовского областного суда от 29.06.2017 № 33а-4239/2017 |
| С 375 млн руб. до 18 млн руб. (на 95% и 357 млн руб.). | Решение Мурманского областного суда от 21.05.2018 по делу № 3а-48/2018 |
| С 370 млн руб. до 285 млн руб. (**на 23%** и 85 млн руб.) | Решение Московского областного суда от 28.11.2017 по делу № 3а-528/2017 |
| С 251 млн руб. до 21 млн руб. (на 92% и 230 млн руб.) | Решение Нижегородского областного суда от 26.06.2017 по делу № 3а-264/2017. |
| Со 149 млн руб. до 39 млн руб. (на 74% и 110 млн руб.) | Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-324/2017 |
| С 68 млн руб. до 33 млн руб. (на 52% и 35 млн руб.) | Решение Пермского краевого суда от 12.12.2017 по делу № 3а-316/2017 |
| С 66 млн руб. до 2 млн руб. (на 67% и 44 млн руб.) | Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 12.10.2017 по делу № 33аа-1245/2017 |
| С 49 млн руб. до 20 млн руб. (на 60% и 29 млн руб.) | Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 27.07.2017 по делу № 33аа-808/17 |
| С 47 млн руб. до 20 млн руб. (на 58% и 27 млн руб.) | Решение Самарского областного суда от 04.06.2018 по делу № 3а-1129/2018 |
| С 38 млн руб. до 8 млн руб. (на 89% и 30 млн руб.) | Решение Амурского областного суда от 14.08.2017 по делу № 3а-86/2017 |
| С 35 млн руб. до 6 млн руб. (на 83% и 29 млн руб.) | Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-328/2017 |
| С 35 млн руб. до 4 млн руб. (на 89% и 31 млн руб.) | Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-328/2017 |
| С 34 млн руб. до 7 млн руб. (на 80% и 27 млн руб.) | Решение Ростовского областного суда от 31.07.2017 по делу № 3а-496/2017 |
| С 31 млн руб. до 16 млн руб. (на 49% и 15 млн руб.) | Решение Пермского краевого суда от 12.12.2017 по делу № 3а-317/201 |
| С 22 млн руб. до 6 млн руб. (на 73% и 16 млн руб.) | Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-324/2017 |
| С 21 млн руб. до 12 млн руб. (на 43% и 9 млн руб.) | Решение Пермского краевого суда от 25.04.2018 по делу 3а-110/2018 |
| С 18 млн руб. до 7 млн руб. (на 62% и 11 млн руб.) | Решение Самарского областного суда от 04.06.2018 по делу № 3а-1129/2018 |
| С 13 млн руб. до 7 млн руб. (на 47% и 6 млн руб.) | Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 12.10.2017 по делу № 33аа-1245/2017 |
| С 10 млн руб. до 5 млн руб. (на 50% и 5 млн руб.) | Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 12.10.2017 по делу № 33аа-1245/2017 |
| С 9 млн руб. до 1 млн руб. (на 89% и 8 млн руб.) | Решение Амурского областного суда от 11.01.2018 по делу № 3а-141/2017 |
| С 8 млн руб. до 1 млн руб. (на 88% и 7 млн руб.) | Решение Хабаровского краевого суда от 06.03.2017 по делу № 3а-52/2017 |
| С 6 млн руб. до 0,5 млн руб. (на 92% и 5,5 млн руб.) | Решение Хабаровского краевого суда от 06.03.2017 по делу № 3а-53/2017 |
| С 4 млн руб. до 1 млн руб. (на 75% и 3 млн руб.) | Решение Самарского областного суда от 04.06.2018 по делу № 3а-1129/2018 |
| С 4 млн руб. до 1 млн руб. (на 75% и 3 млн руб.) | Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-324/2017 |
| С 4 млн руб. до 0,5 млн руб. (на 88% и 3,5 млн руб.) | Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-328/2017 |
| С 3 млн руб. до 1 млн руб. (на 77% и 2 млн руб.) | Решение Амурского областного суда от 14.08.2017 по делу № 3а-86/2017 |
| С 2 млн руб. до 0,5 млн руб. (на 75% и 1,5 млн руб.) | Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 09.08.2016 по делу № А33-11253/2012 |
| С 2 млн руб. до 1 млн руб. (на 50% и 1 млн руб.) | Решение Ставропольского краевого суда от 05.12.2017 по делу № 33аа-1466/2017 |
| С 1  млн руб. до 0,5 млн руб. (на 50% и **0,5 млн руб.**) | Решение Костромского областного суда от 08.06.2017 по делу № 2а-26/2017 |

1. **Проблема установления иной рыночной стоимости по итогам оспаривания решения Комиссии**

В нескольких делах суды столкнулись с вопросом о том, вправе ли орган местного самоуправления, оспаривая решение Комиссии, представлять доказательства иной рыночной стоимости земельного участка. Так по делу № 33а-4239/2017, рассмотренному Саратовским областным судом кадастровая стоимость объекта недвижимости была утверждена в размере 297 млн рублей. Решением Комиссии, вынесенным по заявлению собственника объекта, кадастровая стоимость приведена в соответствие с рыночной и установлена в размере 168 млн рублей. Публичный орган, обращаясь в суд за оспариванием решения Комиссии, одновременно просил установить кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости, подтвержденной представленным отчетом об оценке и составляющей 607 млн рублей, то есть выше изначально утвержденной кадастровой стоимости. Однако производство по делу в части требования об установлении иной рыночной стоимости было прекращено судом[[24]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn24). Еще в двух делах суды также отмечали, что муниципальное образование не вправе требовать установления иной рыночной стоимости земельного участка[[25]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn25).

В другом случае суд посчитал возможным в рамках рассмотрения дела об оспаривании решения Комиссии установить рыночную стоимость в ином размере, подтвержденном заключением судебной экспертизы[[26]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn26). Но следует оговориться, что в данном деле установленный судом размер рыночной стоимости был ниже, чем размер изначально утвержденной кадастровой стоимости, при этом само муниципальное образование не заявляло требование об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной.

Приведенные дела показывают, что поскольку величина кадастровой стоимости влияет на объем налоговых доходов муниципального образования, у последнего возникает экономический интерес не только в оспаривании решения Комиссии о снижении кадастровой стоимости в связи с установлением рыночной, но попутно и в установлении иной рыночной стоимости, которая может быть даже выше кадастровой стоимости, изначально утвержденной по итогам кадастровой оценки[[27]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn27). Подлежит ли данный экономический интерес защите? Иными словами, вправе ли муниципальное образование, оспаривая решение Комиссии, требовать не восстановления записи о стоимости, утвержденной по итогам кадастровой оценки, а установления иной рыночной стоимости в качестве кадастровой?

В соответствии с абз. 5 п. 6 Постановления № 15-П законный интерес, предполагающий право органов местного самоуправления оспаривать соответствующее решение Комиссии возникает в случае снижения утвержденной кадастровой стоимости в связи с установлением рыночной. В чем состоит данный законный интерес? В восстановлении прежнего значения кадастровой стоимости, или он может состоять и в установлении иной рыночной стоимости? По смыслу позиции КС РФ при отсутствии решения Комиссии о снижении кадастровой стоимости, у муниципального образования нет законного интереса в оспаривании утвержденной кадастровой стоимости частного объекта недвижимости, находящегося на его территории.

Несомненно, может быть выявлен экономический интерес в таком оспаривании, поскольку утвержденная кадастровая стоимость может быть как выше, так и значительно ниже рыночной. В последнем случае это приведет к недопоступлению в местный бюджет сумм налоговых доходов, что предопределяет естественную заинтересованность муниципального образования в оспаривании кадастровой стоимости соответствующего объекта недвижимости по собственной инициативе.

В то же время КС РФ не предоставляет данному экономическому интересу правовой защиты. Напротив, он указывает, что законный интерес в оспаривании возникает только в случае снижения кадастровой стоимости по решению Комиссии. Равным образом и законодатель в ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности не предоставляет муниципальному образованию право в инициативном порядке оспорить кадастровую стоимость частного объекта недвижимости, находящегося на его территории. Но предоставляет право оспорить решение Комиссии о снижении кадастровой стоимости.

В этом смысле можно выдвинуть предположение, что муниципальные образования имеют законный и подлежащий защите интерес только в установлении достоверной кадастровой стоимости объектов недвижимости, находящейся на их территории. Только в случае недостоверности кадастровой стоимости, связанной с нарушениями процедуры пересмотра со стороны Комиссии, недостоверностью отчета об оценке, положенного в основу решения Комиссии, недостоверностью сведений об объекте недвижимости, на основании которых проводилась кадастровая оценка или допущенными методологическими или техническими ошибками при кадастровой оценке, муниципальное образование вправе инициировать оспаривание кадастровой стоимости. Что касается экономической обоснованности кадастровой стоимости, связанной с ее приведением в соответствие с рыночной, то интерес в ее обеспечении следует признать лишь за собственником объекта и иными частными заинтересованными лицами. Поэтому муниципальные образования не вправе обращаться в суд с требованиями, связанными с оспариванием кадастровой стоимости путем установления рыночной.

Если в делах об оспаривании решения Комиссии муниципальное образование требует не восстановить прежнее значение кадастровой стоимости, а установить иную рыночную стоимость, тем самым оно, по существу, оспаривает утвержденную кадастровую стоимость частного объекта недвижимости, чего делать не вправе. Муниципальное образование не может под видом жалобы на решение Комиссии подавать к рассмотрению спор о приведении кадастровой стоимости в соответствие с рыночной, поскольку это приводит к искажению предмета судебной деятельности и ущемлению прав налогоплательщиков.

В этой связи при рассмотрении требования муниципального образования об оспаривании решения Комиссии суд ограничен оценкой законности и обоснованности вынесенного решения, но не разрешает спор о размере кадастровой стоимости. Поэтому в соответствии с п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее также Пленум № 28) при удовлетворении заявления об оспаривании решения Комиссии в резолютивной части решения суд указывает на необходимость устранения допущенных нарушений путем повторного рассмотрения Комиссией ранее поданного заявления, а не устанавливает новый размер кадастровой стоимости.

С учетом изложенного следует прийти к выводу, что, оспаривая решение Комиссии о снижении кадастровой стоимости, муниципальное образование не вправе требовать ее приведения в соответствие с иной рыночной стоимостью.

С другой стороны, вправе ли сам собственник объекта недвижимости потребовать установления иной рыночной стоимости? В деле № 33а-4239/2017 кадастровая стоимость была утверждена в размере 297 млн рублей, решением Комиссии снижена до 168 млн рублей. Мог ли собственник в рамках дела об оспаривании решения Комиссии, основываясь на результатах судебной экспертизы, потребовать установить рыночную стоимость, например, в размере 200 млн рублей?

Он, без сомнения, вправе предъявлять требование об оспаривании кадастровой стоимости собственного объекта недвижимости (ч. 1 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности). Поэтому для него не характерны те ограничения, которые присущи муниципальным образованиям. Принцип процессуальной экономии и взаимосвязь между требованиями о приведении кадастровой в соответствие с рыночной и об оспаривании решения Комиссии, которым кадастровая была приведена в соответствие с рыночной, дают основу для использования собственником объекта недвижимости формы встречного иска для заявления соответствующих требований. С другой стороны, муниципальное образование (истец по первоначальному иску) в большинстве случаев не будет выступать ответчиком по требованию собственника об оспаривании кадастровой стоимости, что создает препятствия к заявлению данного требования в форме встречного иска. С учетом изложенного, хотя есть принципиальные предпосылки для совместного рассмотрения требования муниципального образования об оспаривании решения Комиссии и требования собственника об оспаривании кадастровой стоимости, однако выбор конкретной процессуальной формы требует дополнительного анализа.

С учетом изложенного нельзя признать обоснованным решение по делу А33-11253/2012, которым суд установил иную рыночную стоимость без соответствующего требования собственника объекта недвижимости[[28]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn28).

1. **Последствия признания решения Комиссии незаконным**

Как уже было отмечено, в соответствии с п. 26 Пленума № 28 при удовлетворении заявления об оспаривании решения Комиссии в резолютивной части решения суд указывает на необходимость устранения допущенных нарушений путем повторного рассмотрения Комиссией ранее поданного заявления.

Суды в целом следуют данным разъяснениям[[29]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn29). Однако в некоторых делах суды ограничились установлением незаконности решения Комиссии и восстановлением сведений о ранее утвержденной кадастровой стоимости[[30]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn30). Полагаем, что объясняется это не случайной ошибкой судей, а тем, что в данных делах незаконность решения Комиссии установлена судом не в связи с какими-то процедурными нарушениями при рассмотрении заявления собственника, а в связи с недостоверностью отчета об оценке, на основании которого было вынесено решение Комиссии. В этой связи повторное рассмотрение заявления об оспаривании кадастровой стоимости, по мысли суда, лишено смысла, поскольку его результатом может быть только отклонение заявления в связи с недостоверностью отчета.

Однако в другом деле, где судом также установлена недостоверность отчета, на Комиссию, тем не менее, была возложена обязанность по повторному рассмотрению заявления[[31]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn31).

По смыслу разъяснений Верховного Суда РФ суд обязывает Комиссию к повторному рассмотрению заявления об оспаривании кадастровой стоимости в целях устранения допущенных нарушений прав, свобод и законных интересов административного истца (п. 1 ч. 3 ст. 227 КАС РФ). Однако в случае установления судом недостоверности отчета об оценке устранение допущенных Комиссией нарушений достигается за счет признания решения Комиссии незаконным и исключения сведений об установленной Комиссией кадастровой стоимости из единого государственного реестра недвижимости (далее также ЕГРН). Повторное рассмотрение заявления об оспаривании кадастровой стоимости, которое основано на недостоверном отчете, не обеспечивает какой-то иной меры защиты интересов административного истца (муниципального образования) и противоречит принципу рациональности государственного управления. Равным образом, повторное рассмотрение не требуется и для обеспечения защиты прав собственника земельного участка, поскольку недостоверность отчета предопределяет результат рассмотрения Комиссией заявления. В то же время последний не лишен права вновь обратиться в Комиссию или в суд с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости, основанного на ином отчете о рыночной стоимости.

С учетом сказанного следует прийти к выводу, что в случае установления судом недостоверности отчета об оценке, в качестве меры, направленной на устранение допущенных нарушений прав муниципального образования, суду следует указать на исключение из ЕГРН сведений об установленной Комиссией кадастровой стоимости, но не на повторное рассмотрение заявления об оспаривании кадастровой стоимости. Схожим должен быть подход и в иных случаях, где выявленные судом нарушения предопределяют решение Комиссии, как например, в деле, где рыночная стоимости в отчете об оценке была определена на иную дату по сравнению с требуемой[[32]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn32).

1. **Необходимость представления экспертного заключения в случае расхождения кадастровой стоимости и рыночной более чем на 30%**

В ходе мониторинга судебной практики была выявлена проблема, связанная с применением позиции Конституционного Суда РФ, выраженной в Определении от 09.03.2017 № 592-О.

В соответствии с абз. 6 ч. 16 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности в редакции, действовавшей до изменений, внесенных Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ, к заявлению об оспаривании кадастровой стоимости, которое подается в Комиссию, должно быть приложено экспертное заключение, подтверждающее, что отчет об оценке составлен в соответствии с установленными требованиями, а указанная в нем рыночная стоимость обоснованна. При этом такое экспертное заключение должно быть приложено не всегда, а в случаях, предусмотренных федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности (Минэкономразвития РФ).

Во исполнение данного положения Минэкономразвития РФ Приказом 04.05.2012 № 263 утвердило Порядок создания и работы Комиссии, в соответствии с п. 20 которого экспертное заключение должно быть приложено к заявлению, если установленная в отчете рыночная стоимость отличается от утвержденной кадастровой стоимости более чем на 30%.

Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ положение абз. 6 ст. 16 ст. 24.18 Закон об оценочной деятельности было исключено. Однако Минэкономразвития не внес изменения в утвержденный Порядок создания и работы Комиссии. В результате возник вопрос о том, обязан ли заявитель прикладывать к заявлению в Комиссию экспертное заключение при расхождении между кадастровой стоимостью и рыночной более, чем на 30%? И в связи с этим, вправе ли муниципальное образование оспорить решение Комиссии о пересмотре кадастровой стоимости более чем на 30%, если оно вынесено в отсутствие экспертного заключения?

Конституционный Суд РФ обоснованно указал на то, что в связи с внесением изменений в ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности «отпали нормативно-правовые основания для определения уполномоченным федеральным органом случаев, в которых при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости получение положительного экспертного заключения на отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости является необходимым»[[33]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn33).

В этой связи п. 20 Порядка создания и работы Комиссии, в котором по-прежнему сохраняется положение о необходимости экспертного заключения, не должен приниматься во внимание судами, поскольку он противоречит ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности (ч. 2 т. 15 КАС РФ).

В большинстве случаев суды придерживаются данной позиции и потому указывают, что отсутствие экспертного заключения при расхождении кадастровой стоимости и рыночной более чем на 30% не является основанием для признания решения Комиссии о пересмотре кадастровой стоимости незаконным[[34]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn34).

Однако встречается и обратный подход[[35]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn35), который с учетом изложенного следует признать необоснованным.

**Заключение**

Проведенный мониторинг позволил выявить некоторые проблемы, связанные с рассмотрением судебных дел об оспаривании муниципальными образованиями решений Комиссии о снижении кадастровой стоимости частных объектов недвижимости, располагающихся на территории данных муниципальных образований. Также нами были предложены пути их решения.

На основании проведенного анализа можно выдвинуть предположение, что часть выявленных проблем связана с недостаточным качеством имплементации позиции Конституционного Суда РФ в законодательство. Как уже было отмечено, в ч. 28 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности законодатель практически дословно воспроизвел резолютивную часть Постановления № 15-П без выявления ее смысла и перевода на язык абстрактных норм.

Поэтому буквальное прочтение указанного положения, например, заставляет прийти к выводу, что муниципальные образования вправе оспорить соответствующее решение Комиссии только если оно было вынесено по заявлению собственника земельного участка. Возникает вопрос, а если решение вынесено по заявлению арендатора этого участка[[36]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn36), то муниципальное образование уже не вправе его оспорить?

Казалось бы, норма ч. 28 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности – это норма исключение, в определенной степени санкционирующая вторжение публичных органов в частные интересы, и потому она не может толковаться расширительно. Значит муниципальное образование не вправе оспорить решение Комиссии, если оно вынесено по заявлению иного лица помимо собственника. Но такой вывод будет абсурден. Указание на собственника было перенесено в норму закона из резолютивной части Постановления № 15-П, которая обусловлена предметом рассмотрения КС РФ по данному делу. При этом по смыслу правовой позиции Конституционного Суда РФ роль инициатора обращения в Комиссию, по крайней мере в сопоставлении собственника и арендатора, не имеет значения для ответа на вопрос о праве муниципального образования на оспаривание решения Комиссии. Поэтому следовало бы признать ошибочным судебное решение, которым муниципальному образованию было бы отказано в подобном праве из-за того, что решение Комиссии вынесено по заявлению арендатора.

С другой стороны, ранее в ходе мониторинга мы пришли к выводу, что судья, считающий необходимым предоставить право на спаривание также органам субъекта РФ должен направить в КС РФ запрос о конституционности ч.ч. 1 и 18. ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности, но не вправе самостоятельно дать расширительное толкование данным положениям. Поводом к подобному выводу стало то, что согласно позиции КС РФ ограничение состава участников процедуры пересмотра кадастровой стоимости существенно для обеспечения прав налогоплательщиков[[37]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftn37), а кроме того, изменение кадастровой стоимости имеет качественно иное значение для бюджетов субъектов РФ по сравнению с бюджетами муниципальных образований. То есть наличие данных аргументов заставляет усомниться в том, что вывод КС РФ в Постановлении № 15-П был бы аналогичным, если бы с жалобой обратился орган субъекта РФ.

Однако принципиально эти аргументы остаются в пределах вопроса о понимании позиции КС РФ. Для одного судьи, возможно, покажется бесспорной необходимость распространения позиции КС РФ на органы субъектов РФ, а другой найдет аргументы и против предоставления права на оспаривание решения Комиссии, вынесенного по заявлению арендатора.

В результате возникает концептуальный вопрос о том, как отличить ситуации, когда суду требуется направить запрос в КС РФ, от тех, когда он может напрямую применить позицию КС РФ, ограничительно, расширительно или вовсе contra legem[[38]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html" \l "_ftn38) истолковав положение закона, которое в буквальном прочтении расходится с правовой позицией КС РФ. Эта проблема носит общий характер, но она приобретает иной окрас, когда законодатель дословно воспроизводит в законе резолютивную часть постановления КС РФ.

Суды уже не могут воспринимать подобную норму как самодостаточную, доступную для самостоятельного толкования. Это наглядно демонстрирует пример с оспариванием решения Комиссии, вынесенного по заявлению арендатора. В результате по существу подобная норма воспринимается судами как бланкетная норма, но отсылающая не к иным положениям закона, а напрямую к правовой позиции КС РФ. Поэтому и смысл нормы устанавливается не исходя из ее буквального текста и взаимосвязи с иными положениями закона, а исходя из смысла позиции самого КС РФ.

При таком понимании судам, действительно, незачем направлять запрос в КС РФ о конституционности ч. 28 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности. Согласно ч. 3 ст. 15 КАС РФ запрос направляется, когда суд полагает, что норма закона противоречит Конституции РФ. Но выходит, что указанное положение принципиально не может противоречить Конституции РФ, так как оно лишь отсылает к правовой позиции КС РФ. И хотя и выглядит как самостоятельная норма закона, но является таковой лишь в части, касающейся прав органов государственной власти городов федерального значения.

Уклонение законодателя от решения задачи по переводу правовой позиции КС РФ на язык абстрактных норм вынуждает суды взяться за выявление смысла правовой позиции КС РФ без оглядки на текст ч. 28 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности. Поэтому там, где законодатель говорит о заявлении собственника, суды могут увидеть также заявление арендатора и любого другого лица; там, где законодатель указывает на право органов местного самоуправления, суды могут увидеть и право органов исполнительно власти субъекта РФ; слова законодателя о снижении кадастровой стоимости земельного участка, суды могут прочесть как имеющие отношение также к снижению кадастровой стоимости любых объектов недвижимости; а признак «существенности» снижения кадастровой стоимости отнести к степени влияния на бюджетные интересы муниципальных образований. Столь серьезная трансформация буквального смысла нормы еще раз подтверждает, что в восприятии части судов это не самостоятельная норма, которая лишь должна быть истолкована в свете позиции КС РФ, а это бланкетная норма, прямо отсылающая к правовой позиции КС РФ.

Подобный подход чреват правовой неопределенностью и нарушением принципа равенства, поскольку налогоплательщики не могут полагаться на текст законодательного регулирования, а суды будут по-разному применять ч. 28 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности в зависимости от того, как они понимают позицию, выраженную в Постановлении № 15-П.

С учетом изложенного следует признать, что именно недостаточное качество воплощения в законодательстве позиции КС РФ частично предопределило проблемы, которые возникают и будут возникать в судебной практике.

В заключение отметим, что, если бы законодатель в ч. 28 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности вместо дословного воспроизведения резолютивной части Постановления № 15-П прямо указал на необходимость применения судами положений Закона об оценочной деятельности с учетом правовой позиции КС РФ, то это могло бы стать новой формой первичной имплементации позиции КС РФ. Ее особенность в том, что не законодатель превращает правовую позицию КС РФ в абстрактную норму, а эта норма постепенно кристализуется в судебных решениях, которыми позиция КС РФ применяется к различным обстоятельствам. И только после накопления судебной практики законодатель формулирует уже абстрактную норму с учетом накопленных подходов судов.

Подобный метод условно можно сравнить с тем, когда Верховный Суд РФ дает абстрактные разъяснения по вопросам судебной практики не сразу после вступления в силу соответствующих положений закона, а после накопления судебной практики, отражающей перечень возникающих проблем и спектр возможных подходов к их решению.

Тем не менее остаются актуальными риски нарушения принципов правовой определенности и равенства поэтому данный способ имплементации нуждается в более детальном анализе.

**Перечень проанализированных судебных актов:**

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 № 15-П «По делу о проверке конституционности положения части первой статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в связи с жалобой администрации муниципального образования города Братска».
2. Определение Конституционного Суда РФ от 09.03.2017 № 592-О «По жалобе гражданина Данилюка Сергея Александровича на нарушение его конституционных прав пунктом 5 части 2 статьи 246 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и частью шестнадцатой статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 12.10.2017 по делу № 33аа-1245/2017.
4. Апелляционное определение суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 21.09.2017 по делу № 33а-2279/2017.
5. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 27.07.2017 по делу № 33аа-809/2017.
6. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 27.07.2017 по делу № 33аа-808/17.
7. Апелляционное определение Саратовского областного суда от 29.06.2017 № 33а-4239/2017.
8. Апелляционное определение Самарского областного суда от 28.04.2017 по делу № 33А-5759/2017.
9. Апелляционное определение Московского областного суда от 15.03.2017 по делу № 33А-3720/2017.
10. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 23.03.2017 по делу № 11-70/17.
11. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 08.06.2017 по делу № 3а-558/2017.
12. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 26.05.2017 по делу № 3а-554/2017.
13. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 09.08.2016 по делу № А33-11253/2012.
14. Решение Самарского областного суда от 04.06.2018 по делу № 3а-1129/2018.
15. Решение Мурманского областного суда от 21.05.2018 по делу № 3а-48/2018.
16. Решение Пермского краевого суда от 25.04.2018 по делу 3а-110/2018.
17. Решение Ставропольского краевого суда от 02.04.2018 по делу № 3а-243/2018.
18. Решение Московского областного суда от 15.03.2018 по делу № 3а-423/2018.
19. Решение Амурского областного суда от 11.01.2018 по делу № 3а-141/2017.
20. Решение Пермского краевого суда от 12.12.2017 по делу № 3а-317/2017.
21. Решение Пермского краевого суда от 12.12.2017 по делу № 3а-316/2017.
22. Решение Архангельского областного суда от 08.12.2017 по делу № 3а-270/2017.
23. Решение Ставропольского краевого суда от 05.12.2017 по делу № 33аа-1466/2017.
24. Решение Московского областного суда от 28.11.2017 по делу № 3а-528/2017.
25. Решение Архангельского областного суда от 24.11.2017 по делу № 3а-283/2017.
26. Решение Пензенского областного суда от 09.10.2017 по делу № 3а-100/2017.
27. Решение Пермского краевого суда от 22.09.2017 по делу № 3а-190-2017.
28. Решение Нижегородского областного суда от 01.09.2017 по делу № 3а-325/2017
29. Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-326/2017
30. Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-324/2017.
31. Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-328/2017
32. Решение Мурманского областного суда от 23.08.2017 по делу № 3а-19/2017.
33. Решение Амурского областного суда от 14.08.2017 по делу № 3а-86/2017.
34. Решение Нижегородского областного суда от 08.08.2017 по делу № 3а-276/2017.
35. Решение Ростовского областного суда от 31.07.2017 по делу № 3а-496/2017.
36. Решение Московского городского суда от 07.07.2017 по делу № 3а-833/2017.
37. Решение Нижегородского областного суда от 26.06.2017 по делу № 3а-264/2017.
38. Решение Костромского областного суда от 08.06.2017 по делу № 2а-26/2017.
39. Решение Ростовского областного суда от 30.05.2017 по делу № 3а-434/2017.
40. Решение Верховного Суда республики Хакасия от 19.05.2017 по делу № 3а-19/2017 – отменено Апелляционным определением Верховного суда Республики Хакасия от 16.08.2017 по делу № 33а-2025/2017.
41. Решение Ставропольского краевого суда от 08.06.2017 по делу № 3а-556/2017.
42. Решение Тамбовского областного суда от 12.05.2017 по делу № 3а-119/2016.
43. Решение Хабаровского краевого суда от 06.03.2017 по делу № 3а-52/2017.
44. Решение Хабаровского краевого суда от 06.03.2017 по делу № 3а-53/2017.
45. Решение Ростовского областного суда от 21.02.2017 по делу № 3А-344/2017.
46. Решение Ростовского областного суда от 20.02.2017 по делу № 3А-294/2017.
47. Решение Ставропольского краевого суда от 25.01.2017 по делу № 3а-167/2017.
48. Решение Тамбовского областного суда от 22.12.2016 по делу № 3а-290/2016.
49. Решение Тамбовского областного суда от 12.12.2016 по делу № 3а-277/2016.
50. Решение Нижегородского областного суда от 26.09.2016 по делу № 3а-629/2016.
51. Решение Мурманского областного суда от 29.08.2016 по делу № 3а-43/2016.
52. Решение Белгородского областного суда от 23.08.2016 по делу № 3А-123/2016.
53. Решение Пермского краевого суда от [изъято] по делу № 3а-237/2016.

[[1]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref1) Для удобства изложения далее мы будем говорить о праве на оспаривание только со стороны органов местного самоуправления, при необходимости делая оговорки в части, касающейся городов федерального значения.

[[2]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref2) Решение Архангельского областного суда от 24.11.2017 по делу № 3а-283/2017, Решение Нижегородского областного суда от 01.09.2017 по делу № 3а-325/2017, Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-326/2017, Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-328/2017, Решение Московского городского суда от 07.07.2017 по делу № 3а-833/2017.

[[3]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref3) Решение Архангельского областного суда от 08.12.2017 по делу № 3а-270/2017, Апелляционное определение Саратовского областного суда от 29.06.2017 № 33а-4239/2017, Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 08.06.2017 по делу № 3а-558/2017, Апелляционное определение Самарского областного суда от 28.04.2017 по делу № 33А-5759/2017, Решение Ставропольского краевого суда от 25.01.2017 по делу № 3а-167/2017, Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 09.08.2016 по делу № А33-11253/2012.

[[4]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref4) Решение Пермского краевого суда от 22.09.2017 по делу № 3а-190-2017, Решение Ростовского областного суда от 21.02.2017 по делу № 3А-344/2017, Решение Ростовского областного суда от 20.02.2017 по делу № 3А-294/2017, Решение Пермского краевого суда от [изъято] по делу № 3а-237/2016.

[[5]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref5) Решение Пермского краевого суда от 25.04.2018 по делу 3а-110/2018, Апелляционное определение Саратовского областного суда от 29.06.2017 № 33а-4239/2017.

[[6]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref6) Решение Ставропольского краевого суда от 02.04.2018 по делу № 3а-243/2018, Решение Амурского областного суда от 11.01.2018 по делу № 3а-141/2017, Решение Амурского областного суда от 14.08.2017 по делу № 3а-86/2017.

[[7]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref7) А также органам исполнительной власти городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя.

[[8]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref8) Абзац 2 п. 5 Постановления № 15-П.

[[9]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref9) Подпункт в) п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 31.10.1995 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия».

[[10]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref10) Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 16.04.2013 № 9 «О внесении изменений в постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 31 октября 1995 года № 8 «О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия».

[[11]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref11) Решение Белгородского областного суда от 23.08.2016 по делу № 3А-123/2016

[[12]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref12) Решение Нижегородского областного суда от 01.09.2017 по делу № 3а-325/2017.

[[13]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref13) Решение Нижегородского областного суда от 01.09.2017 по делу № 3а-325/2017, Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-324/2017, Решение Нижегородского областного суда от 26.06.2017 по делу № 3а-264/2017, Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-328/2017.

[[14]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref14) Решение Московского городского суда от 07.07.2017 по делу № 3а-833/2017.

[[15]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref15) Решение Нижегородского областного суда от 26.09.2016 по делу № 3а-629/2016, Решение Тамбовского областного суда от 12.05.2017 по делу № 3а-119/2016, Решение Тамбовского областного суда от 22.12.2016 по делу № 3а-290/2016, Решение Тамбовского областного суда от 12.12.2016 по делу № 3а-277/2016.

[[16]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref16) Решение Пермского краевого суда от 12.12.2017 по делу № 3а-316/2017, Решение Пермского краевого суда от 12.12.2017 по делу № 3а-317/2017, Апелляционное определение Саратовского областного суда от 29.06.2017 № 33а-4239/2017, Решение Московского городского суда от 07.07.2017 по делу № 3а-833/2017, Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 27.07.2017 по делу № 33аа-808/17, Решение Московского областного суда от 28.11.2017 по делу № 3а-528/2017, Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-328/2017, Решение Пермского краевого суда от 25.04.2018 по делу 3а-110/2018, Решение Ставропольского краевого суда от 05.12.2017 по делу № 33аа-1466/2017, Решение Верховного Суда республики Хакасия от 19.05.2017 по делу № 3а-19/2017, Решение Ростовского областного суда от 31.07.2017 по делу № 3а-496/2017, Решение Амурского областного суда от 14.08.2017 по делу № 3а-86/2017.

[[17]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref17) Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 09.08.2016 по делу № А33-11253/2012

[[18]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref18) Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-324/2017, Решение Нижегородского областного суда от 26.06.2017 по делу № 3а-264/2017.

[[19]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref19) Решение Архангельского областного суда от 24.11.2017 по делу № 3а-283/2017.

[[20]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref20) Решение Ставропольского краевого суда от 05.12.2017 по делу № 33аа-1466/2017.

[[21]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref21) Абзац 6 п. 6 Постановления № 15-П.

[[22]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref22) Отметим, что в мониторинге правоприменения «Возмещение судебных расходов по делам об оспаривании кадастровой стоимости в свете Постановления Конституционного Суда РФ от 11.07.2017 № 20-П» также приводится таблица дел, в которых анализировался вопрос существенности отличия кадастровой стоимости от рыночной. Однако там существенность отличия оценивалась судами для целей решения вопроса о возмещении судебных расходов. Поэтому данная оценка проводилась на основании совершенно иных критериев, и нет основания для смешения категорий существенности отличия кадастровой стоимости от рыночной для целей возмещения судебных расходов, с одной стороны, и для целей наделения публичных органов правом на оспаривание решения Комиссии – с другой.

[[23]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref23) Значения приведены с округлением до целых миллионов рублей, если не указано иное.

[[24]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref24) Апелляционное определение Саратовского областного суда от 29.06.2017 № 33а-4239/2017

[[25]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref25) Апелляционное определение Московского областного суда от 15.03.2017 по делу N 33А-3720/2017, Решение Нижегородского областного суда от 08.08.2017 по делу № 3а-276/2017.

[[26]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref26) Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 09.08.2016 по делу № А33-11253/2012.

[[27]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref27) Заметим, что как следует из особого мнения судьи К.В. Арановского к Постановлению № 15-П, и в деле администрации города Братска, которое послужило предпосылкой к обращению в КС РФ, оспаривая решение Комиссии о снижении кадастровой стоимости до 0,4 млрд руб. администрация просила вместо восстановления кадастровой стоимости до изначально утвержденных размеров (7 млрд руб.) установить ее в размере рыночной стоимости, определенной по инициативе администрации в размере 1,6 млрд руб. Однако вопрос о том, вправе ли администрация требовать установления иной рыночной стоимости, остался за орбитой рассмотрения КС РФ.

[[28]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref28) Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 09.08.2016 по делу № А33-11253/2012. Заметим, что, исходя из обстоятельств дела, собственник в апелляционной жалобе не возражал против установления иной рыночной стоимости, подтвержденной заключением судебной экспертизы, но не заявлял соответствующее требование в суде первой инстанции.

[[29]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref29) Решение Московского областного суда от 15.03.2018 по делу № 3а-423/2018, Решение Нижегородского областного суда от 01.09.2017 по делу № 3а-325/2017, Решение Московского городского суда от 07.07.2017 по делу № 3а-833/2017, Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-326/2017, Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-324/2017, Решение Нижегородского областного суда от 31.08.2017 по делу № 3а-328/2017, Решение Нижегородского областного суда от 26.06.2017 по делу № 3а-264/2017.

[[30]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref30) Апелляционное определение Саратовского областного суда от 29.06.2017 № 33а-4239/2017, Решение Костромского областного суда от 08.06.2017 по делу № 2а-26/2017, Решение Ставропольского краевого суда от 25.01.2017 по делу № 3а-167/2017, Решение Мурманского областного суда от 29.08.2016 по делу № 3а-43/2016.

[[31]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref31) Решение Архангельского областного суда от 08.12.2017 по делу № 3а-270/2017.

[[32]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref32) Решение Московского областного суда от 15.03.2018 по делу № 3а-423/2018.

[[33]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref33) Определение Конституционного Суда РФ от 09.03.2017 № 592-О.

[[34]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref34) Решение Пермского краевого суда от 25.04.2018 по делу 3а-110/2018, Решение Архангельского областного суда от 08.12.2017 по делу № 3а-270/2017, Решение Ставропольского краевого суда от 05.12.2017 по делу № 33аа-1466/2017, Решение Пензенского областного суда от 09.10.2017 по делу № 3а-100/2017, Апелляционное определение Верховного суда Республики Хакасия от 16.08.2017 по делу № 33а-2025/2017, Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 27.07.2017 по делу № 33аа-809/2017.

[[35]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref35) Апелляционное определение Самарского областного суда от 28.04.2017 по делу № 33А-5759/2017, Апелляционное определение суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 21.09.2017 по делу № 33а-2279/2017

[[36]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref36) Возможность такой ситуации подтверждается абз. 6 п. 6 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости».

[[37]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref37) Абзац 2 п. 5 Постановления № 15-П.

[[38]](https://pravoprim.spbu.ru/yurisprudentsiya/zawita-chesti-dostoinstva-i-delovoj-reputacii/item/440-osparivanie-publichno-pravovymi-obrazovaniyami-reshenij-komissii-o-peresmotre-kadastrovoj-stoimosti-chastnykh-ob-ektov-nedvizhimosti.html#_ftnref38) Дословно «против закона».