

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ И ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРОВЕДЕНИЯ СУДЕБНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ЭКСПЕРТИЗ В ДЕЛАХ ПО ОСПАРИВАНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

КАРЦЕВ ПАВЕЛ ВАЛЕРЬЕВИЧ



Выпускная квалификационная работа магистра

Направление 40.04.01. «Юриспруденция»

Магистерская программа «Судебная финансово-экономическая экспертиза»

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

Научный руководитель: к.ю.н., доцент Денисов И.С.

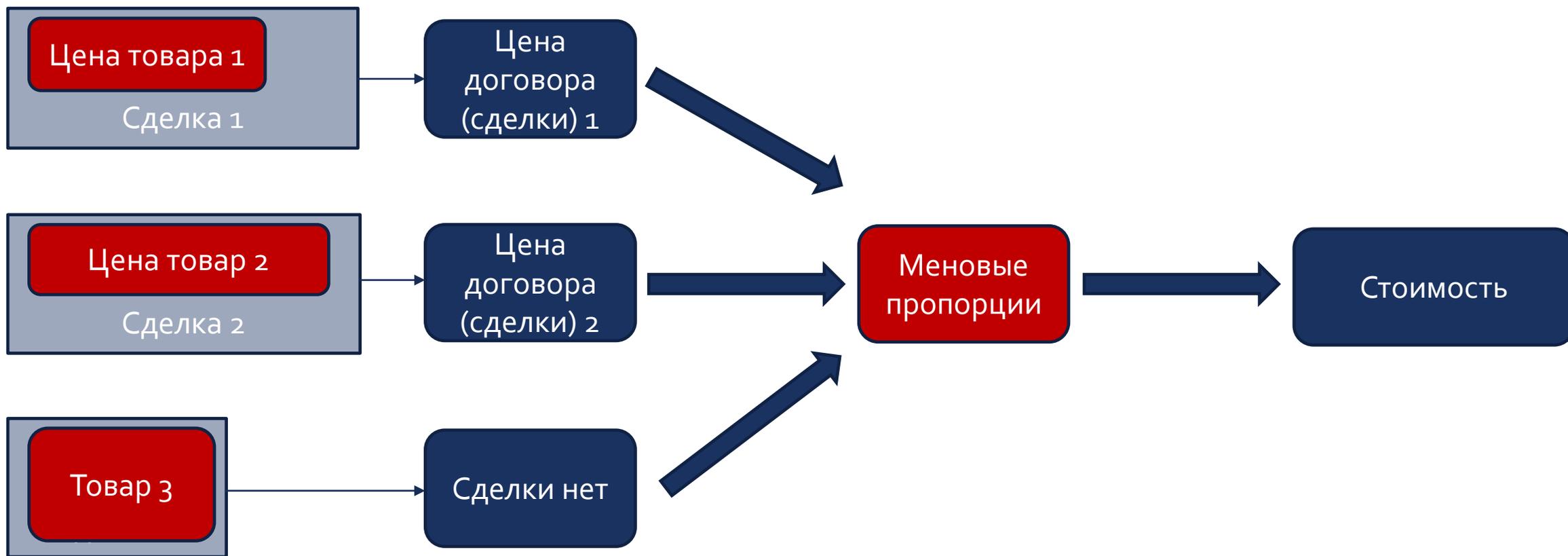
Дата защиты: 02 февраля 2022

РЕГУЛИРОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

№ этапа	Период	Основные характеристики	Исполнители ГКО	Связь КС с РС	Процедура оспаривания КС
1	1996-2000	Временные МР по оценке КС ЗУ (утв. письмом Комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству от 14.06.1996 № 1-16/1240)	Росземкадастр	Слабая	Отсутствует
2	2001-2010	Постановление Правительства РФ от 25.08.1999 № 945 «О ГКО земель»	Росземкадастр	Слабая	Отсутствует
2.6	2007-2010	Переходный этап передачи полномочий по проведению ГКО от к независимым оценщикам.		Экономически тождественны	Отсутствует. Отдельные случаи оспаривания в суде
3	2010-2016	Федеральный закон от 22.07.2010 № 167-ФЗ	Оценщики	Экономическое тождество. ФСО №7, п.20, в 2014 году поставил вопрос о НЭИ при определении КС.	Установлена статья 24.18 ФЗ-135.
4	2017-2023	Федеральный закон от 03.07.2016 № 237 «О государственной кадастровой оценке»	ГБУ при субъектах РФ	Разрыв связи между КС и РС. Стоимость при фактическом использовании	Установлена ст.22 ФЗ-237
4.6	2019-2022	Переходный этап по возврату к центрально-регулируемой госоценке		Увеличение разрыва между КС и РС, «битвы» за НДС	Переход с 2020 года части субъектов на ст.22.1 ФЗ-237. Изменение идеологии с «оспаривания», на «установление». Досудебный порядок через ГБУ, при отказе можно установить в суде.
5	2023-???	Госоценка из единого центра (???)	Роскадастр (???)	Предполагается еще больший отрыв кадастровой стоимости от рыночной, приближения ее к нормативной стоимости	

Вернуть на уровень Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» сущностное определение кадастровой стоимости проводя аналогию с рыночной стоимостью

СТОИМОСТЬ

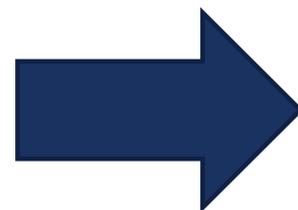


РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ

Ст.2 ФЗ-135 «...для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей»

Цели оценки, виды сделок

1. Купля-продажа
2. Изъятие/выкуп
3. Приватизация/ Национализация
4. Залог
5. Отражение в отчетности
6. Налогообложение



Рыночная стоимость для
всех целей должна быть
единой

ЦЕНЫ

ГОСТ Р 51303-99

- 1) **Розничная цена**
Цена товара для личного...использования

НАЛОГОВЫЙ КОДЕКС (Глава 21, ст. 168)

- 1) **Розничная цена**
С учетом НДС (включен в величину)

- 2) **Оптовая цена**
Цена товара с целью его последующей перепродажи или профессионального использования.

- 2) **Цены – во всех остальных случаях**
Без учета НДС (не включается в величину)

- 3) **Закупочная цена**

ПОРЯДОК НАЗНАЧЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗ

Суды общей юрисдикции

1. Депозиты – отсутствует
2. Определение может быть вынесено без цены

Арбитражные суды

1. Депозиты – обязателен
2. Определение после уточнения вопросов, обсуждения кандидатур и цен

Судебная оценочная экспертиза (?)

Распоряжение Правительства №3214-р

В решении обязывать суд рассмотреть вопрос распределения и взыскания расходов

Пленум об экспертизах по гражданским и административным делам

СУДЕБНЫЕ ИЗДЕРЖКИ

КАС, ст.111
Пленум №28, п.31
Пленум №1, п.4, п.18, 19 (?), 20 (?)
Пленум №36, п.40



Отсутствует особый порядок распределения издержек, в чью пользу решение – тому должны присуждаться издержки

КС, Постановление 20-П – про существенное отклонение, кратность

ВС, № 58-КАД20-6-К9 - до 30% не существенно



При пассивной позиции ответчика

При активной позиции - исключений не делалось

Изменения в Главу 25 КАС РФ, новый Пленум по спорам данной категории

Объект исследования	Общественные отношения, затрагиваемые в ходе рассмотрения споров о величине КС, а также при проведении судебных оценочных экспертиз по данной категории дел
Предмет исследования	Правовые нормы, регулирующие систему ГКО, в том числе «стоимость», а также порядок оспаривания, судебная практика по данной категории дел
Задачи	<ul style="list-style-type: none"> • Внесение определенности в понятие стоимость, соотнесение данной категории с ценами и НДС • Уточнение распределение бремени доказывания, предмет доказывания ответчиков • Исправление ошибок в существующей судебной практике по распределению судебных издержек
Научная новизна	<ul style="list-style-type: none"> • Уточнении понятия «стоимость», путем соотнесения данного понятия с правовой точки зрения с иными категориями, такими как «цена», «величина убытков», «расходы», систематизации правовых позиций по данному вопросу и устранению неоднозначности учета НДС в величине рыночной стоимости при установлении кадастровой стоимости. • Предложены уточнения в КАС РФ, а также рекомендации по включению правовых позиций в Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации, касающийся рассмотрения споров по установлению кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной. • Предлагаются установления особого порядка распределения судебных расходов по данной категории дел

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!!!



Павел Карцев

Генеральный директор **Valrus Ltd.**

К.э.н., MRICS

Член Совета РОО, член Союза ФЭСЭ

 +7 (903) 795-82-11

 Pavel.Kartsev@valrus.com

