

# Судебная экспертиза в делах об оспаривании кадастровой стоимости



Актуальная практика московского региона

КАРЦЕВ ПАВЕЛ ВАЛЕРЬЕВИЧ, К.Э.Н., ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР VALRUS LTD.

Актуальная практика и новые методики судебной экономической экспертизы

РЭУ им. Г.В. Плеханова – 26.11.2024

# 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	2019-2025	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	2026-???	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**

# ГОСУДАРСТВЕННЫЕ И НЕГОСУДАРСТВЕННЫЕ ЭКСПЕРТЫ

## Госэксперты

Специализированные федеральные и субъектовые учреждения, созданные для организации и производства судебной экспертизы (ст.11 ФЗ-73)

## Исключительность

Правительством может быть установлен Перечень видов экспертиз, проводимых исключительно госэкспертами (абз.3 ст.41 ФЗ-73)

## Дело №АКПИ22-93

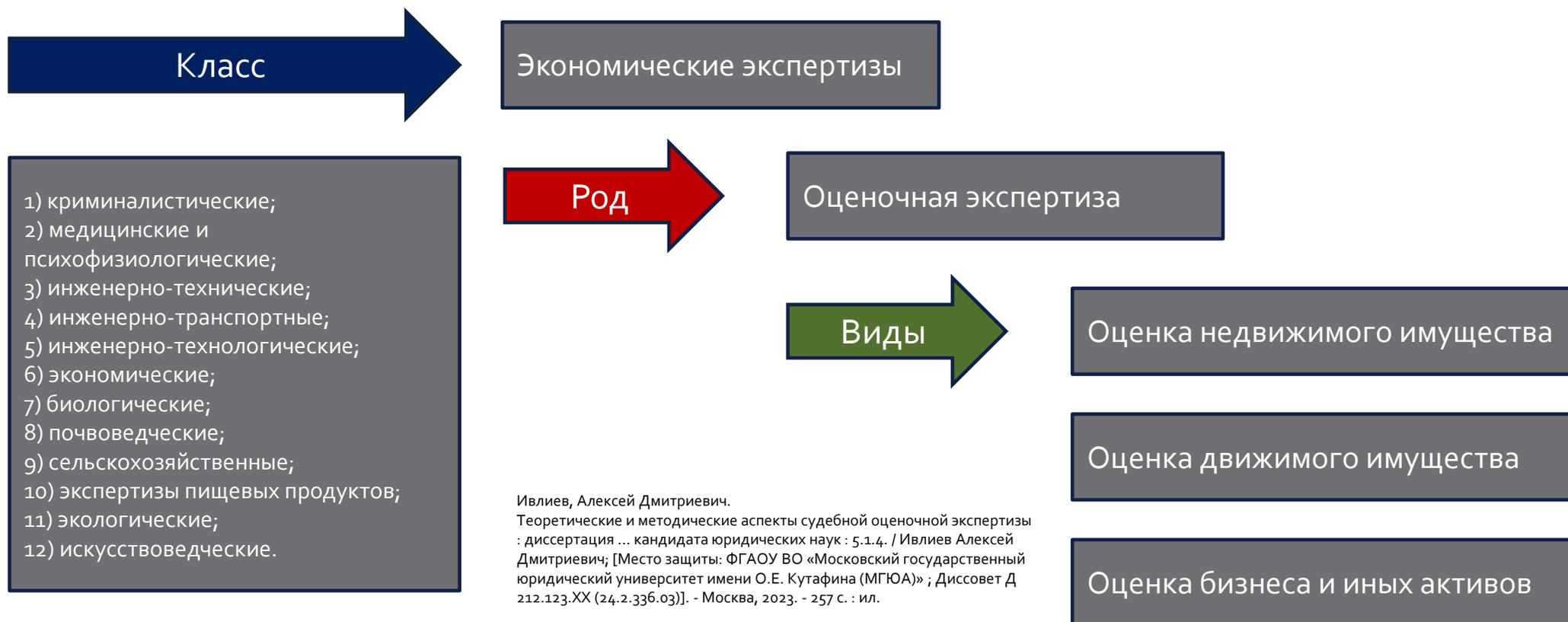


## Распоряжение Правительства РФ №3214-р

Криминалистические экспертизы  
Экспертизы по ГОиЧС  
Оспаривание КС  
ФЭСЭ (672-р)  
Самостой (3041-р)

**Распоряжение №3214-р носит ненормативный, рекомендательный характер**

# МЕСТО ОЦЕНОЧНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ



Ивлиев, Алексей Дмитриевич.  
Теоретические и методические аспекты судебной оценочной экспертизы : диссертация ... кандидата юридических наук : 5.1.4. / Ивлиев Алексей Дмитриевич; [Место защиты: ФГАОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»]; Диссовет Д 212.123.ХХ (24.2.336.03)]. - Москва, 2023. - 257 с. : ил.

# ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ

## Проблема

Рассмотрение стоимости экспертизы при ее назначении ---> кандидатуры, депозит



## Решение

Частично устранено Постановлением КС от 20.07.2023 № 43-П, изменениями в ГПК РФ

Вопросы при оспаривании по ст.22.1



Частично Обзор практики №2, 2021

Род и вид экспертизы по проверке обоснованности решения ГБУ



???

Распределение судебных издержек

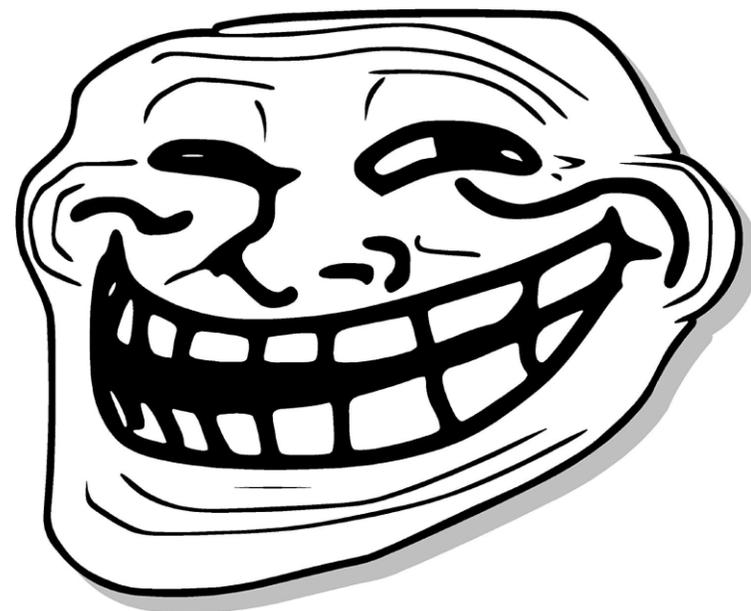


КАС, ст.111, Пленум №28, п.31, Пленум №1, п.4, п.18, 19 (?), 20 (?), Пленум №36, п.40

КС №20-П (>50%), ВС № 58-КАД20-6-К9 (<30%)

**Пленум об экспертизах по гражданским и административным делам и/или новый Пленум №28, изменения в Главу 25 КАС РФ**

# РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ И НДС



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

