

РЕЗУЛЬТАТЫ МОНИТОРИНГА СУДЕБНЫХ РЕШЕНИЙ ПО ОСПАРИВАНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В 2017–2021 гг.*

Ключевые слова: кадастровая оценка, оспаривание результатов оценки, судопроизводство, дела об оспаривании, функции суда, достоверность результатов оценки, свобода усмотрения оценщика, показатели процесса оспаривания

Аннотация

Рассмотрены результаты выборочного мониторинга около 2000 решений судов в 76 субъектах Российской Федерации по оспариванию результатов кадастровой оценки в течение 2017–2021 гг. Дана общая характеристика процесса оспаривания на основе подробного анализа результатов 2017–2019 гг. Представлена динамика некоторых показателей процесса оспаривания: доли судебных решений, в которых назначались экспертизы с одним и двумя вопросами экспертам; доли решений, в которых принят результат досудебного отчета; доли решений, в которых фиксируется наличие нарушений законодательства в досудебном отчете, и др. Отмечена положительная динамика ряда показателей в рассматриваемый период.

В рамках проекта «Мониторинг правоприменения» на юридическом факультете СПбГУ в 2019–2022 гг. проведен выборочный мониторинг решений судов по оспариванию результатов кадастровой оценки, подробный анализ выполнен по результатам 2017–2019 гг. [1]. В общей сложности было исследовано чуть менее 2000 решений судов первой инстанции и апелляционных судов в 76 субъектах Российской Федерации (см. приложение), что позволило

выявить общие характеристики процесса оспаривания, а также динамику некоторых его показателей. Отметим, что предметом анализа были судебные решения, принятые в рамках процедуры «классического» оспаривания, урегулированной ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

* Переработанный для журнала «Вопросы оценки» материал, впервые частично опубликованный в монографии «Проблемы, современные реалии и новые вызовы в оценочной деятельности» (под ред. Н.Ю. Пузыня. СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2022).

НЕКОТОРЫЕ ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ МОНИТОРИНГА СУДЕБНЫХ АКТОВ 2017–2019 гг.¹

Результаты статистического анализа

1. Среднее снижение кадастровой стоимости в результате оспаривания составило 55 %. В отношении 60 % объектов недвижимости кадастровая стоимость была снижена более чем на 50 %, что свидетельствует о наличии ошибки, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении к конкретным объектам недвижимости.

С учетом этого процедура оспаривания кадастровой стоимости по своему правовому значению преимущественно служит не целям уточнения достоверно определенной кадастровой стоимости для придания ей большей экономической обоснованности, но целям исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, и восстановления нарушенных прав истцов.

2. Если учитывать все дела, в рамках которых судом был разрешен вопрос о соответствии отчета установленным требованиям, то в 62 % дел была констатирована достоверность отчета об оценке, а в 32 % дел — недостоверность. Но если принимать во внимание только дела, в ходе которых отчет об оценке проверялся на предмет соответствия установленным требованиям судебным экспертом, то в 32 % дел была констатирована достоверность отчета об оценке, а в 68 % дел — недостоверность. Подобная статистика свидетельствует о кризисе качества услуг по оценке рыночной стоимости, который требует принятия скорейших адекватных мер как со стороны самого оценочного сообщества, в первую очередь саморегулируемых организаций оценщиков, так и со стороны законодателя.

3. В 29 % судебных актов кадастровая стоимость была приведена в соответствие с рыночной, определенной на основании досудебных отчетов об оценке. В 55 % дел, где судом была назначена экспертиза, результаты оценки, указанные в досудебном отчете и заключении эксперта, различались менее чем на 10 %, что свидетельствует об экономической обоснованности значения рыночной стоимости, определенной оценщиком.

Таким образом, вопреки распространенному мнению, суды нередко доверяют результатам оценки, выполненной независимыми оценщиками. При этом основания для такого доверия можно увидеть скорее в экономической обоснованности данных результатов, нежели в их про-

цедурной достоверности с учетом статистики, приведенной в п. 2.

Проблема функции суда по делам об оспаривании кадастровой стоимости

В судебной практике можно выделить два подхода к пониманию функции суда по делам об оспаривании кадастровой стоимости.

1. В рамках первого подхода функция суда состоит в разрешении спора о достоверности установленной рыночной стоимости. В соответствии с данным подходом досудебный отчет об оценке обладает приоритетом перед прочими доказательствами рыночной стоимости. Поэтому если суд установит, что отчет соответствует установленным требованиям, то он будет обязан установить кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости, предусмотренной данным отчетом. Поскольку истец определяет, какой отчет приобщить к заявлению об оспаривании кадастровой стоимости, именно ему принадлежит право выбрать процедурно достоверную рыночную стоимость в границах интервала неопределенности для целей пересмотра кадастровой стоимости.

Указанный подход находит свое применение в тех делах, где судами назначается экспертиза с двумя вопросами: соответствует ли досудебный отчет об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности, и если не соответствует, то какова рыночная стоимость объекта оценки.

Если допущенные оценщиком нарушения при проведении оценки не повлияли на результат оценки, то, по общему правилу, они не приводят к недостоверности данного результата. Поэтому в целях проверки досудебного отчета судам следует ставить перед экспертом не вопрос о соответствии отчета установленным требованиям или о наличии в нем нарушений, но вопрос о том, является ли достоверным в смысле ст. 12 Закона об оценочной деятельности значение рыночной стоимости, установленное в отчете об оценке.

2. В рамках второго подхода функция суда состоит в установлении рыночной стоимости на основании имеющихся в материалах дела квалифицированных мнений о ее значении. В соответствии с данным подходом досудебный отчет уже не обладает приоритетом, и суд вправе предпочесть заключение судебной экспертизы отчету об оценке даже в случае процедурной достоверности последнего на основании того, что расчет рыночной стоимости, проведенный экспертом, представляется суду более убедительным. Право выбрать процедурно достоверную рыночную стоимость в границах интервала неопределенности для целей пересмотра кадастровой стоимости принадлежит уже не истцу, а суду.

¹ В рамках настоящей статьи приведена только часть выводов, сделанных по результатам мониторинга; также с учетом целей статьи опускается обоснование приведенных выводов из области права. Иные выводы, а также подробности правового и статистического анализа судебных актов см. в [1].

Указанный подход находит свое применение в тех делах, где судами назначается экспертиза с одним вопросом: какова рыночная стоимость объекта недвижимости.

Проблема предпосылок для назначения экспертизы по инициативе суда

1. Оспаривание кадастровой стоимости может затрагивать интересы не только самих участников судебного спора, но и третьих лиц, поскольку оно направлено на установление сведений федерального государственного информационного ресурса (государственного кадастра недвижимости), носящих общедоступный характер и использующихся для определения налоговых и иных платежей.

2. Суд, назначая экспертизу по делу об оспаривании кадастровой стоимости по собственной инициативе, не защищает интересы истца или ответчика, но преследует цель установления достоверной кадастровой стоимости для обеспечения интересов всех третьих лиц, не участвующих в процессе.

3. Аномальным является расхождение в подходах судов к назначению экспертизы по собственной инициативе. В одних случаях суды назначают экспертизу по всем делам об оспаривании кадастровой стоимости, даже если соответствующее ходатайство не заявлено истцом или ответчиком. В других случаях суды в отсутствие ходатайства истца и ответчика о назначении экспертизы, а также достаточных доказательств недостоверности рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке, удовлетворяют требования об оспаривании кадастровой стоимости на основании досудебного отчета, исходя из презумпции его достоверности. Такая ситуация является отражением различного уровня доверия судов к отчетам, подготовленным независимыми оценщиками: от отсутствия какого-либо доверия в первом подходе до уровня доверия, достаточного для предположения о достоверности результата досудебной оценки, — во втором. Подобное расхождение не является противозаконным, однако его нельзя назвать нормальным.

Проблема свободы профессионального усмотрения оценщика

1. Оценщик как профессиональный субъект обладает определенной степенью свободы усмотрения при применении требований ФСО к оценке конкретных объектов недвижимости при условии должного обоснования собственных решений (см., например, [2]).

2. Эксперт при проверке отчета об оценке на предмет соответствия установленным требованиям законодательства не вправе вмешиваться

в свободу профессионального усмотрения оценщика.

3. В судебной практике встречается множество примеров игнорирования свободы профессионального усмотрения оценщиков, когда эксперт называет нарушением те действия (бездействие) оценщика, которые находятся в пределах вариативности, допускаемой требованиями ФСО, но противоречат профессиональному мнению самого эксперта.

4. Указанная проблема провоцирует возможность признания недостоверным практически любого отчета об оценке, что приводит к неопределенности правового положения заказчиков оценки, поскольку они не могут полагаться на установленную оценщиком рыночную стоимость, и требует определения границ свободы профессионального усмотрения, в первую очередь с помощью принятия методических рекомендаций, одобряемых Советом по оценочной деятельности.

5. Как правило, в заключениях экспертов указания на псевдонарушения оценщиков идут бок о бок с описанием действительных нарушений требований законодательства. В этой связи исключение псевдонарушений из текста экспертных заключений в большинстве случаев не изменит итогового вывода о недостоверности досудебного отчета об оценке. Поэтому высокая доля недостоверных отчетов об оценке, выявленная по результатам статистического анализа, не может быть объяснена игнорированием свободы профессионального усмотрения оценщиков со стороны судебных экспертов.

6. Большинство судебных актов, вынесенных с учетом проверки экспертом досудебного отчета об оценке и содержащих вывод о несоответствии отчета установленным требованиям, не содержат какого-либо описания допущенных оценщиком нарушений. Такой подход судов следует признать не соответствующим закону (ч. 8 ст. 84 Кодекса административного судопроизводства РФ (КАС РФ), ст. 8 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации») и нуждающимся в изменении.

ВИДЫ И ЧАСТОТА НАРУШЕНИЙ, ВЫЯВЛЕННЫХ СУДЕБНЫМИ ЭКСПЕРТАМИ В ОТЧЕТАХ ОБ ОЦЕНКЕ, ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПОДРОБНОГО АНАЛИЗА

Все нарушения, на которые указывали судебные эксперты, могут быть объединены в следующие группы в порядке убывания частоты их упоминания в решениях [1]:

1. Неправильное определение объектов-аналогов или непроведение корректировок в от-

ношении данных объектов, что является возможным нарушением п. 22 ФСО № 7. Нарушение упомянуто в 34 % решений, признавших несоответствие отчета установленным требованиям.

2. Нарушение требований о наличии необходимых разделов и элементов отчета об оценке, предусмотренных федеральными стандартами оценки. Упомянуто в 19 % решений, признавших несоответствие отчета установленным требованиям.

3. Ошибочное применение корректировок, коэффициентов и ставок, взятых из справочников, что является нарушением общепринятой методологии оценки. Нарушение упомянуто в 18 % решений с выводом о несоответствии отчета установленным требованиям.

4. Нарушение требования о необходимости подтверждения использованной оценщиком информации, установленного федеральными стандартами оценки. Упомянуто в 17 % решений, в которых судебный эксперт пришел к выводу о несоответствии отчета установленным требованиям.

5. Указание недостоверной информации в отчете об оценке, что является нарушением требований ФСО. Нарушение упомянуто в 8 % решений, в которых судебный эксперт пришел к выводу о несоответствии отчета установленным требованиям.

6. Наличие математических ошибок, что является нарушением общепринятой методологии оценки. Нарушение упомянуто в 7 % решений с выводом о несоответствии отчета установленным требованиям. Отметим, что в этих решениях нет сведений о том, повлияли ли допущенные математические ошибки существенно на результат оценки.

7. Неправильная дата оценки, что является нарушением п. 2 ч. 1 ст. 248 КАС РФ. Нарушение упомянуто в 2 % решений, признавших несоответствие отчета установленным требованиям.

8. Иные нарушения, которые не попали в прочие группы, упомянуты в 10 % решений, признавших несоответствие отчета установленным требованиям.

9. В 62 % решений, признавших несоответствие отчета установленным требованиям, нарушения описаны со степенью конкретности, недостаточной для того, чтобы понять их содержание. Отсутствие такого описания сужает базу для проведения анализа нарушений и может свидетельствовать, в том числе, о затруднениях классификации нарушений экспертом и судом. Кроме того, констатация экспертом нарушения в отсутствие описания его содержания может свидетельствовать о том, что нарушением эксперт признает такие действия оценщика, которые находятся

в пределах свободы профессионального усмотрения оценщика (псевдонарушения).

Следует учитывать, что во многих судебных актах были отмечены сразу несколько нарушений, допущенных оценщиком, которые относятся к разным классификационным группам. При этом некоторые отмеченные нарушения являлись псевдонарушениями, поскольку представляли собой мнение субъекта в пределах свободы профессионального усмотрения.

Нарушения, не влияющие на результат оценки

Постановка перед экспертом вопроса о соответствии отчета установленным требованиям или о наличии нарушений при определении рыночной стоимости предполагает, что для эксперта важны любые нарушения, которые были допущены оценщиком. Поэтому в судебных актах встречается большое число выявленных экспертами нарушений, которые не влияют на результат оценки, содержащийся в досудебном отчете.

Примерами могут быть следующие замечания: «Обзор рынка взят из отчета, размещенного в Интернете», «Информация в колонтитуле указывает на другой отчет», «Информации нет в нужной части отчета, но она есть в другой части», «Не указана дата регистрации собственника ООО», «Отсутствует суждение об интервале, в котором может находиться стоимость» и т. п. В большинстве случаев такие замечания дополняют нарушения, влияющие на результат, но есть отдельные случаи, когда этими замечаниями «нарушения» исчерпываются.

Соблюдение оценщиком установленных требований законодательства при проведении оценки необходимо для того, чтобы полученный им результат оценки обладал правовым свойством достоверности (допустимости доказательства). Если допущенное оценщиком нарушение не влияет на результат оценки (несущественное нарушение), то это означает, что при его исправлении значение рыночной стоимости, указанное в отчете, не изменится. Таким образом, согласно общему правилу, если нарушение не влияет на результат оценки, то оно не влечет утраты этим результатом свойства достоверности. Исключения составляют те случаи, когда оценщиком допущены существенные нарушения, исключающие возможность доверия к результату оценки. В частности, примером таких нарушений может быть несоблюдение требований к статусу самого оценщика: его зависимое положение от заказчика оценки (ст. 16 Закона об оценочной деятельности), отсутствие квалификационного аттестата (ст. 4 Закона об оценочной деятельности) и т. п.

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРОЦЕССА ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

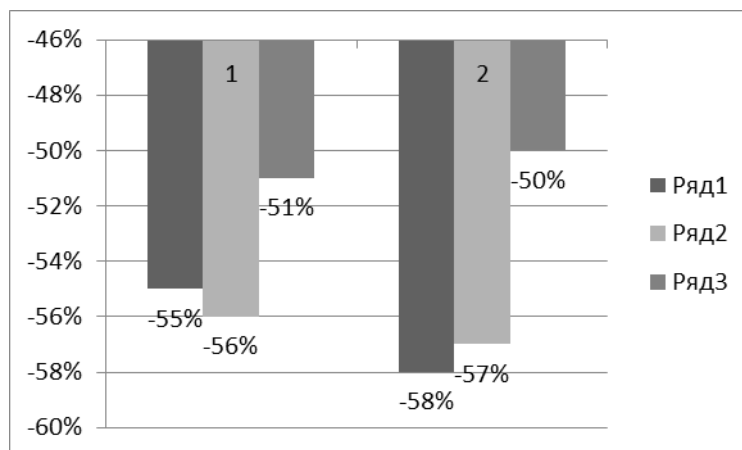
При продолжении выборочного мониторинга в отношении судебных решений, вынесенных в 2020 и 2021 гг., появилась возможность оценить динамику некоторых показателей процесса оспаривания в период 2017–2021 гг.

1. Одним из показателей общей эффективности процесса оспаривания для заявителей является среднее (или медианное) значение снижения кадастровой стоимости объектов недвижимости в результате оспаривания. На диаграмме (рис. 1, а) представлены средние и медианные значения снижения кадастровой стоимости в процентах оспариваемого значения по всем объектам недвижимости, охваченным мониторингом.

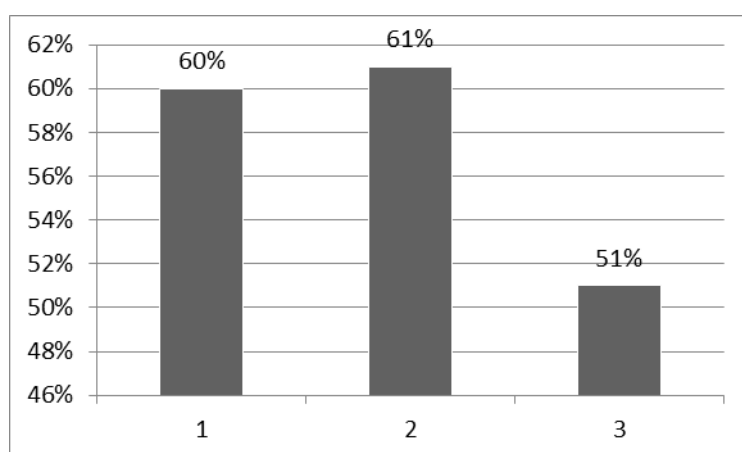
Другой аспект эффективности процесса оспаривания может быть охарактеризован долей объектов недвижимости, для которых кадастровая стоимость снижена более чем на 50 % (рис. 1, б).

Диаграмма показывают существенное увеличение доли решений, принятых по результатам досудебного отчета. В 2020–2021 гг. общая доля (1 + 2) таких решений приблизилась к половине всех решений, что может свидетельствовать о повышении качества представляемых в суд отчетов об оценке, повышении квалификации судей в рассматриваемых вопросах, а также более ответственном подходе заявителей к процедуре оспаривания. В то же время снизилась доля экспертиз, признавших отсутствие нарушений в досудебном отчете и принявших его результат, что может объясняться, в том числе, более обоснованными мотивами назначения экспертизы судом.

Также в общем числе судебных решений последовательно и существенно снижается доля экспертиз, назначаемых с одним вопросом эксперту — о величине рыночной стоимости. В 2021 г. назначение такой экспертизы отмечено в среднем лишь в одном из пяти решений, охваченных мониторингом.



а



б

Рис. 1. Показатели снижения кадастровой стоимости в результате оспаривания:
а — в процентах от оспариваемой величины (1 — среднее значение;
2 — медианное значение; Ряд1 — 2017–2019 гг.; Ряд2 — 2020 г.; Ряд3 — 2021 г.);
б — доля объектов со снижением стоимости более чем на 50 % (1 — 2017–2019 гг.;
2 — 2020 г.; 3 — 2021 г.)

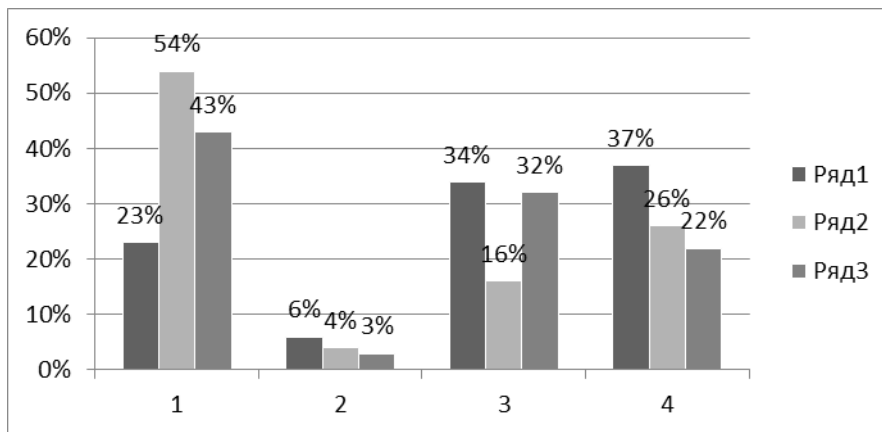


Рис. 2. Доли судебных решений в общем числе решений, охваченных мониторингом: 1 — экспертиза не назначалась, результат досудебного отчета; 2 — экспертиза с двумя вопросами, результат досудебного отчета; 3 — экспертиза с двумя вопросам, результат экспертизы; 4 — экспертиза с одним вопросом, результат экспертизы; Ряд1 — 2017–2019 гг.; Ряд2 — 2020 г.; Ряд3 — 2021 г.

III. Показателем понимания судом своей функции в делах об оспаривании кадастровой стоимости (см. выше «Проблема функции суда...») служат доли экспертиз с одним или двумя вопросами, поставленными перед экспертами, в общем числе назначенных экспертиз. На диаграмме (рис. 3) представлены доли экспертиз с одним поставленным перед экспертом вопросом о величине рыночной стоимости и двумя вопросами — о соответствии отчета об оценке законодательству и о величине рыночной стоимости.

Сравнивая диаграммы на рис. 2 и 3, можно видеть противоречивые тенденции относительно экспертиз с одним вопросом о стоимости. С одной стороны, доля таких экспертиз в общем числе судебных решений существенно уменьшается (за счет увеличения числа решений, где суд полагался на досудебный отчет об оценке), а с другой — наблюдается устойчивый рост доли этих экспертиз в общем числе назначенных экспертиз. Рост этот происходит, несмотря на рекомендации Пленума Верховного суда РФ

от 30.06.2015 № 28 о постановке перед экспертом двух вопросов. Вероятной причиной этого может быть, в том числе, наличие у суда прямых свидетельств нарушений, допущенных в отчете, или серьезных оснований для сомнений в достоверности отчета как доказательства величины стоимости. В таких ситуациях часть судей, по-видимому, считает излишним установление экспертом наличия нарушений в досудебном отчете ввиду сомнений в самой величине оценки стоимости и необходимости получения достоверной ее оценки.

IV. Любопытным является указание в решении суда на наличие нарушений законодательства в досудебном отчете, хотя вопрос о соответствии отчета законодательству перед экспертом судом не ставился. На диаграмме (рис. 4) представлены доли в числе судебных решений с назначением экспертизы с одним вопросом о величине стоимости, решений, в которых отмечено наличие нарушений законодательства в досудебном отчете об оценке и в которых наличие нарушений не фиксируется.

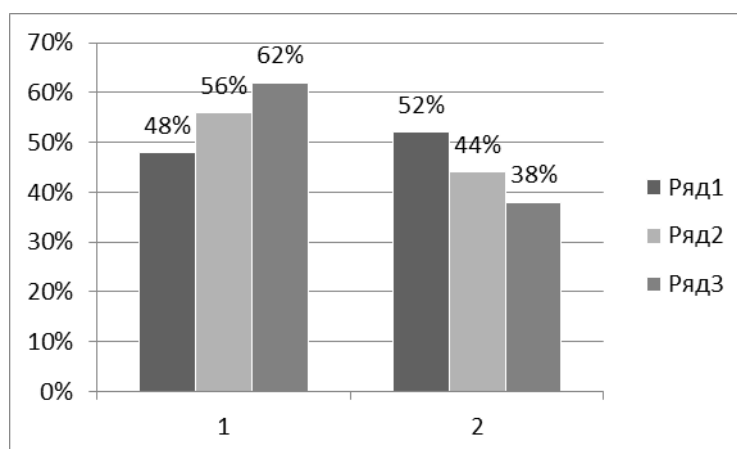


Рис. 3. Доли судебных решений в числе решений с назначением экспертизы: 1 — экспертиза с одним вопросом эксперту; 2 — экспертиза с двумя вопросами; Ряд1 — 2017–2019 гг.; Ряд2 — 2020 г.; Ряд3 — 2021 г.

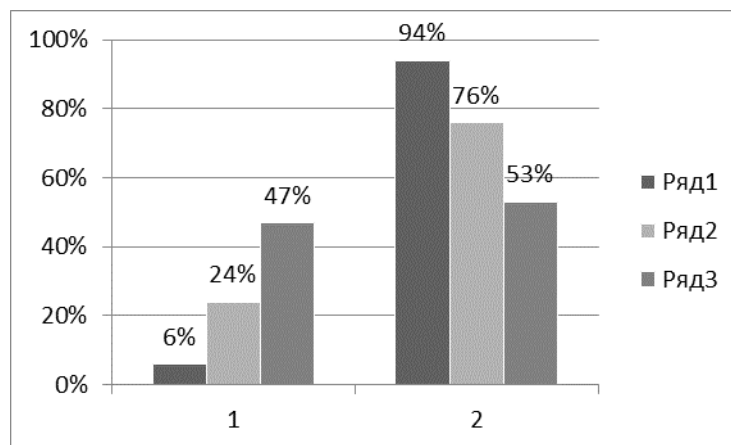


Рис. 4. Доли судебных решений в числе решений с назначением экспертизы с одним вопросом о стоимости: 1 — с указанием на наличие нарушений в досудебном отчете; 2 — информация о нарушениях в отчете отсутствует; Ряд1 — 2017–2019 г.; Ряд2 — 2020 г.; Ряд3 — 2021 г.

Как видно, наблюдается устойчивое повышение доли экспертиз, в которых отмечается наличие нарушений в отчете об оценке, притом что этот вопрос судом перед экспертом не ставился. В 2021 г. почти в половине таких решений указано на наличие нарушений в досудебном отчете, хотя в 2017–2019 гг. подобные указания встречались лишь в каждой восемнадцатой подобной экспертизе. Эту тенденцию можно объяснить наличием у суда свидетельств допущенных в отчете нарушений до назначения экспертизы.

Заметим, что в отдельных случаях тезис о наличии в отчете нарушений выдвигается и самим судебным экспертом, притом что перед ним ставился лишь вопрос о величине рыночной стоимости. Вероятно, этот тезис включается экспертом для обоснования расхождения между результатом оценки в досудебном отчете и в заключении экспертизы.

V. Показателем обоснованности назначения судом экспертизы может служить доля экспер-

тиз, признавших досудебный отчет не соответствующим законодательству. На диаграмме (рис. 5) представлены доли экспертиз, признавших отчет об оценке соответствующим законодательству, и экспертиз, выявивших нарушения законодательства в отчете, в общем числе экспертиз с двумя вопросами (о соответствии отчета законодательству и о величине стоимости).

Доля экспертиз, в которых исследовалось соответствие досудебного отчета законодательству и подтверждена его достоверность, невелика (не превышает 20 % общего числа экспертиз) во все годы мониторинга. В 2021 г. отмечено заметное снижение доли таких экспертиз, что можно считать положительной тенденцией с точки зрения обоснованности назначения экспертизы. Вместе с тем незначительное число экспертиз с двумя вопросами, признавших отчет об оценке соответствующим законодательству, дает аргументы сторонникам назначения экспертизы с одним вопросом о стоимости.

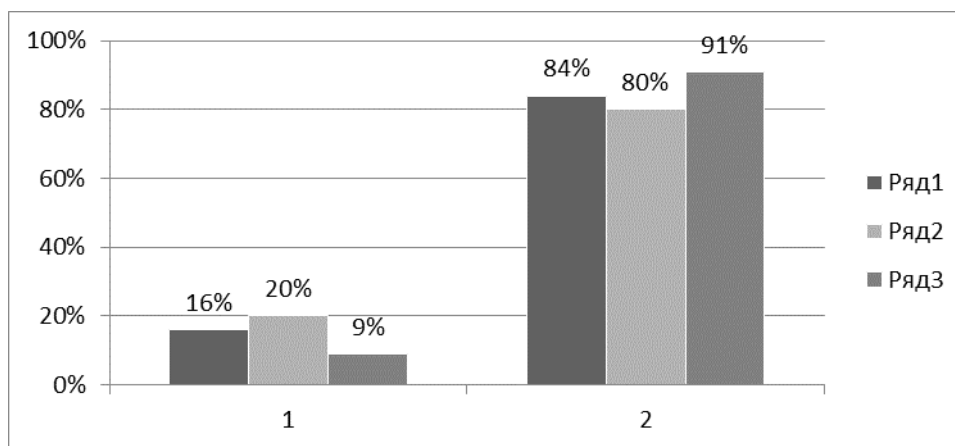


Рис. 5. Доли судебных решений в числе решений с назначением экспертизы с двумя вопросами эксперту: 1 — признавших досудебный отчет соответствующим законодательству; 2 — выявивших нарушения законодательства в отчете; Ряд1 — 2017–2019 г.; Ряд2 — 2020 г.; Ряд3 — 2021 г.

VI. Еще одним показателем процесса оспаривания является доля решений, в которых результаты оценки рыночной стоимости в досудебном отчете и заключении эксперта различаются несущественно. На диаграмме (рис. 6) показаны доли объектов с результатами оценки в заключении эксперта и досудебном отчете, различающимися не более чем на $\pm 15\%$, $\pm 10\%$, $\pm 5\%$ и $\pm 3\%$, в общем числе объектов недвижимости, результат кадастровой оценки которых оспаривается.

Наблюдается устойчивое снижение доли несущественных расхождений результатов экспертизы и досудебного отчета во всех градациях несущественности. Весьма позитивным можно считать двукратное снижение доли результатов оценки стоимости, различающихся менее чем на $\pm 3\ldots 5\%$. Однако доля объектов, для которых расхождение результатов лежит в границах за-

ведомой несущественности, признанных Национальным объединением СРО оценщиков (не более 10%, см. [3, 4]), остается заметной. Минимум каждая пятая экспертиза практически подтверждает результат досудебного отчета с точки зрения экономической обоснованности величины рыночной стоимости, в то время как результат экспертизы принимается как опровергающий результат отчета. Отметим также, что в подавляющем большинстве случаев результат судебной экспертизы превышает результат досудебного отчета (см. далее).

VII. С учетом мотивов заявителей при оспаривании результатов кадастровой оценки представляет интерес доля объектов, для которых по результатам экспертизы кадастровая стоимость установлена ниже определенного в отчете об оценке уровня, в общем числе объектов недвижимости (рис. 7).

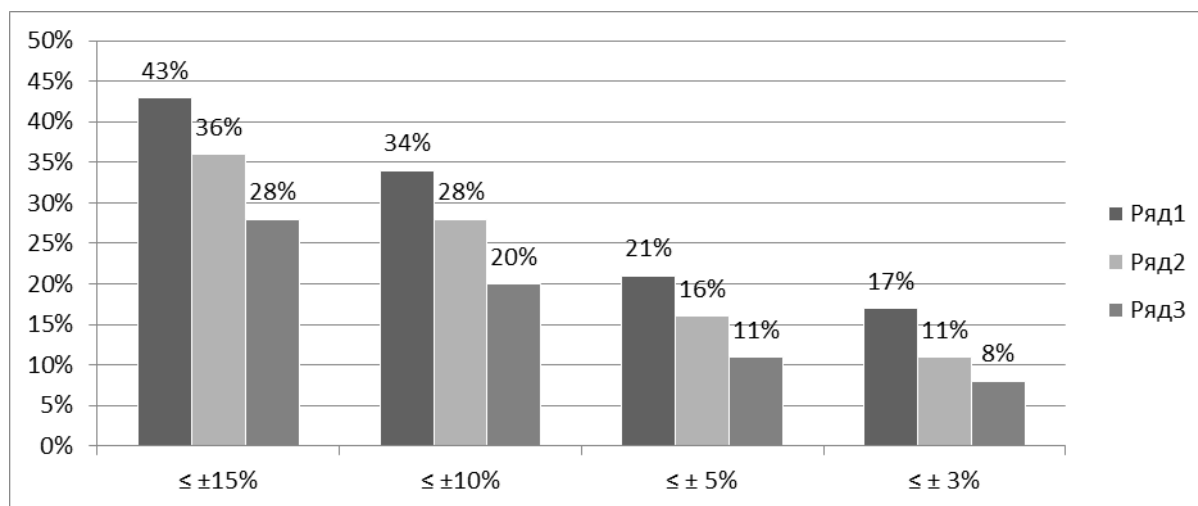


Рис. 6. Доли объектов недвижимости в общем числе объектов с оспариваемой кадастровой стоимостью, для которых оценки рыночной стоимости в досудебном отчете и заключении эксперта различаются незначительно: Ряд1 — 2017–2019 гг.; Ряд2 — 2020 г.; Ряд3 — 2021 г.

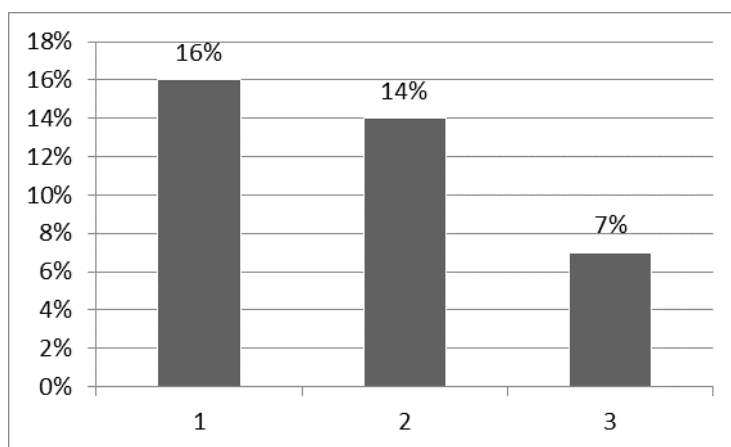


Рис. 7. Доли объектов недвижимости в общем числе объектов с оспариваемой кадастровой стоимостью, для которых оценка рыночной стоимости в заключении эксперта ниже оценки досудебного отчета: 1 — 2017–2019 гг.; 2 — 2020 г.; 3 — 2021 г.

Здесь также наблюдается устойчивое снижение числа объектов, для которых эксперты определяют величину кадастровой стоимости ниже, чем в досудебном отчете об оценке. Неопределенность рыночной стоимости в досудебном отчете и заключении эксперта носит двусторонний характер относительно оценок стоимости (без учета возможной заинтересованности оценщика и эксперта). Без проведения анализа материалов соответствующих судебных дел трудно судить о возможных причинах снижения разнонаправленных расхождений оценок стоимости экспертом и оценщиком. Однако можно уверенно рекомендовать заявителю ожидать более высокой оценки стоимости объекта при назначении судебной экспертизы.

ВЫВОДЫ

1. В среднем кадастровая стоимость в период 2017–2021 гг. снижается по результатам оспаривания более чем в 2 раза. Это указывает на то, что в большинстве подобных дел истцы сталкиваются с недостоверной кадастровой стоимостью, определенной с теми или иными нарушениями. Оспаривание кадастровой стоимости остается необходимой процедурой защиты нарушенных прав истцов. Превращение ее в механизм уточнения кадастровой стоимости, которая является достоверной и незначительно отличается от индивидуальной рыночной стоимости, продолжает быть целью, а не решенной задачей.

2. Опровергнуто мнение о том, что большинство (или даже 95 %) отчетов об оценке рыночной стоимости являются недостоверными. В 2021 г. в 46 % судебных актов, охваченных мониторингом, кадастровая стоимость была приведена в соответствие с рыночной стоимостью, определенной на основании досудебных отчетов об оценке. Еще в 20 % дел, где судом была назначена экспертиза, результаты оценки, указанные в досудебном отчете и заключении эксперта, различались не более чем на 10 %, что свидетельствует об экономической обоснованности значения рыночной стоимости, определенной оценщиком.

В то же время 32 % отчетов об оценке, признанных судом недостоверными, а также 22 % решений, когда суд сомневался в достоверности результата досудебного отчета, свидетельствует о кризисе качества услуг по оценке рыночной стоимости для оспаривания, который требует принятия адекватных мер как со стороны самого оценочного сообщества, так и со стороны законодателя.

3. В судебных актах выявлено множество примеров игнорирования свободы профессионального усмотрения оценщиков, когда эксперт

называет нарушением те действия (бездействие) оценщика, которые находятся в пределах вариативности, допускаемой требованиями федеральных стандартов оценки, но противоречат профессиональному мнению самого эксперта. Указанная проблема провоцирует возможность признания недостоверным практически любого отчета об оценке.

4. Выявлено два различных подхода к пониманию роли суда в делах об оспаривании кадастровой стоимости: либо как состоящей в проверке достоверности уже установленной оценщиком рыночной стоимости, либо как состоящей в установлении рыночной стоимости на основании мнений о ней со стороны оценщика и эксперта. Применение этих подходов приводит к различной степени защиты прав истца. Так, в рамках первого подхода отчет, представленный истцом, обладает приоритетом, исходя из которого суд обязан привести кадастровую стоимость в соответствие с указанной в отчете рыночной стоимостью, если установит, что отчет соответствует требованиям законодательства. В рамках второго подхода отчет истца уже не имеет приоритета, и суд вправе установить рыночную стоимость в ином размере (например, на основании заключения судебного эксперта) даже в случае, если отчет истца соответствует установленным требованиям. В мониторинге обосновывается незаконность второго подхода и необходимость выбора первого.

5. Выявлено, что иногда вопреки принципу, в соответствии с которым ни одно из доказательств не имеет заранее установленной силы, суды при установлении рыночной стоимости делают выбор между отчетом об оценке и заключением судебного эксперта в пользу последнего, исходя из естественных и неотъемлемых отличий судебной экспертизы и отчета об оценке (выбор оценщика истцом и назначение эксперта судом). Такой подход нарушает требования законодательства (ч. 2 ст. 84 КАС РФ) и делает бессмысленными расходы истца на изготовление отчета об оценке в целях оспаривания кадастровой стоимости.

6. В целом по результатам анализа динамики ряда показателей в период 2017–2021 гг., в частности, доли объектов, для которых стоимость снижена более чем на 50 %, можно говорить о признаках совершенствования процесса оспаривания результатов кадастровой оценки в судах.

Вместе с тем в будущем во все большем числе субъектов Российской Федерации процедура оспаривания результатов кадастровой оценки на первом этапе будет реализовываться через обращения в государственные бюджетные учреждения по кадастровой оценке. Кроме того, с вступлением в силу в 2022 г. новых редакций федеральных стандартов оценки изменяются

условия проведения оценки и подготовки досудебного отчета. Это должно отразиться и на практике судебного оспаривания. Было бы ин-

тересным сравнить результаты мониторинга, полученные в 2019–2021 гг., с аналогичными показателями в будущем.

Литература

1. *Савиных В.А., Баринов Н.П.* Оценка судом достоверности отчетов об оценке рыночной стоимости: мониторинг правоприменения по делам об оспаривании кадастровой стоимости. СПб.: СПбГУ, 2022. 72 с. URL: https://pravoprim.spbu.ru/images/Баринов_Н.П._Савиных_В.А.pdf (дата обращения 04.02.2023).

2. *Баринов Н.П.* От определения рыночной стоимости к достоверности ее оценки // Имущественные отношения в РФ. 2022. № 12 (255). С. 7–14.

3. Правила определения существенности / несущественности расхождения двух оценок стоимости / Национальное объединение СРО оценщиков «Союз СОО». 2022. URL: https://souzsoo.ru/f/ish_10043_rekomendacii_po_zavedomoi_nesushchestvenosti.pdf (дата обращения 04.02.2023).

4. *Баринов Н.П., Жуковский В.В., Зельдин М.А., Консетова В.В., Лейфер Л.А.* О допустимом расхождении двух оценок рыночной стоимости объекта недвижимости // Имущественные отношения в РФ. 2022. № 9 (252). С. 8–19.

Баринов Николай Петрович, e-mail: n.barinov@bk.ru

Савиных Владислав Алексеевич, e-mail: v.savinykh@spbu.ru

Статья поступила в редакцию 06.02.2023

Перечень субъектов РФ, решения судов которых анализировались в процессе мониторинга

№ п/п	Наименование субъекта	2019	2020	2021
1	Амурская область	+	+	+
2	Архангельская область	+	+	+
3	Астраханская область	+	+	+
4	Белгородская область	+	+	+
5	Брянская область	+	+	+
6	Владимирская область	+	+	+
7	Волгоградская область	+	+	-
8	Вологодская область	+	+	+
9	Воронежская область	+	+	+
10	Еврейская автономная область	-	+	-
11	Ивановская область	+	+	+
12	Иркутская область	+	+	+
13	Кабардино-Балкарская Республика	+	-	-
14	Калининградская область	+	+	+
15	Калужская область	+	+	+
16	Камчатский край	+	+	-
17	Карачаево-Черкесская Республика	+	-	-
18	Кемеровская область	+	+	-
19	Кировская область	-	+	-
20	Костромская область	+	+	+
21	Краснодарский край	+	+	+
22	Красноярский край	+	+	+
23	Курганская область	+	+	-
24	Курская область	+	+	-
25	Ленинградская область	+	+	+
26	Липецкая область	+	+	+
27	Москва	+	+	+
28	Московская область	+	+	+
29	Мурманская область	+	+	-
30	Нижегородская область	+	+	+
31	Новгородская область	+	+	+
32	Новосибирская область	+	+	-
33	Омская область	+	+	-
34	Оренбургская область	+	+	+
35	Орловская область	-	-	+
36	Пензенская область	+	+	+
37	Пермский край	+	+	-
38	Приморский край	+	+	+
39	Псковская область	-	-	+
40	Республика Адыгея	+	+	+
41	Республика Алтай	+	+	+
42	Республика Башкортостан	+	+	+
43	Республика Бурятия	-	+	-
44	Республика Дагестан	+	-	+
45	Республика Калмыкия	+	+	+
46	Республика Карелия	+	+	-
47	Республика Коми	+	+	+
48	Республика Крым	-	-	+
49	Республика Марий Эл	+	-	-

№ п/п	Наименование субъекта	2019	2020	2021
50	Республика Мордовия	–	+	+
51	Республика Саха (Якутия)	–	+	+
52	Республика Северная Осетия — Алания	–	+	–
53	Республика Татарстан	+	+	+
54	Республика Хакасия	+	+	+
55	Ростовская область	+	+	+
56	Рязанская область	+	+	+
57	Самарская область	+	+	+
58	Санкт-Петербург	+	+	+
59	Саратовская область	–	+	+
60	Свердловская область	+	–	+
61	Севастополь	–	+	+
62	Смоленская область	–	+	+
63	Ставропольский край	+	+	+
64	Тамбовская область	+	+	+
65	Тверская область	+	–	+
66	Томская область	+	+	+
67	Тульская область	+	+	+
68	Тюменская область	+	+	+
69	Удмуртская республика	+	+	–
70	Ульяновская область	+	+	+
71	Хабаровский край	+	+	+
72	ХМАО - Югра	+	+	–
73	Челябинская область	+	+	+
74	Чувашская Республика	+	+	+
75	Ямало-Ненецкий национальный округ	–	+	+
76	Ярославская область	+	+	+
Число субъектов РФ, охваченных мониторингом		63	67	57
Общее число проанализированных судебных актов		727	692	546