

**Отчёт об оценке объекта оценки, как доказательство при рассмотрении административного дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости**

*Рубан Светлана Игоревна*

*Дальневосточный филиал Российского государственного университета правосудия  
магистрант*

*Якунин Дмитрий Владимирович*

*Дальневосточный филиал Российского государственного университета правосудия  
к.ю.н., доцент кафедры государственно-правовых дисциплин*

**Аннотация**

В статье подчёркивается значимость отчёта об оценке объекта оценки, поскольку он является основным доказательством при рассмотрении административного дела об оспаривании результатов кадастровой стоимости. Раскрываются нарушения, допускаемые оценщиками при составлении отчёта, и необходимость назначения судебной оценочной экспертизы при рассмотрении дела в случае возникновения сомнений в достоверности информации, изложенной в отчёте.

**Ключевые слова:** отчёт об оценке объекта оценки, рыночная стоимость, кадастровая стоимость, объект недвижимости, оценщик, заключение эксперта, экспертиза.

**Report about the assessment of the object of assessment, as evidence considering an administrative case challenging of the results of determining of the cadastral value**

*Ruban Svetlana Igorevna*

*Far Eastern Branch of the Russian State University of Justice  
master student*

*Yakunin Dmitry Vladimirovich*

*Far Eastern Branch of the Russian State University of Justice  
Candidate of juridical sciences, associate professor of the Department of state and legal disciplines*

**Abstract**

The article emphasizes the importance of the report about the assessment of the object of assessment, because it is the main evidence in the consideration of an administrative case about challenging the results of cadastral value. The violations

are disclosed permitted by evaluators drawing up the report, and the need to appoint a forensic evaluation considering the case in case of doubts about the reliability of the information set forth in the report.

**Keywords:** valuation report, market value, cadastral value, real estate object, appraiser, expert opinion, expertise.

В последние годы юристы обращают значительное внимание на проблемы, возникающие при рассмотрении административных дел об оспаривании кадастровой стоимости объектов, поскольку кадастровая стоимость имеет широкое применение, возможность снижения кадастровой стоимости объектов недвижимости у многих вызывает интерес.

Согласно общедоступным сведениям, размещённым на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в 2018 году судами субъектов Российской Федерации рассмотрено 15429 административных дел по административным исковым заявлениям об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, в 2019 году судами рассмотрено 22010 административных дел данной категории, за восемь месяцев 2020 года рассмотрено 12518 аналогичных административных дел.

Если обратиться к судебной практике суда Еврейской автономной области, то в 2018 году судом рассмотрено 7 административных дел данной категории, в 2019 году – 43 дела, за восемь месяцев 2020 года – 25 дел.

Следует отметить, что количество указанных выше административных дел с каждым годом увеличивается, что в свою очередь подчеркивает необходимость изучения проблем, возникающих в ходе рассмотрения дел данной категории.

При обращении в суд с требованиями о пересмотре кадастровой стоимости и установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости в обязательном порядке к административному исковому заявлению прикладывается отчёт об оценке объекта оценки, поскольку он является основным доказательством по делу. Именно в отчёте изложено экономическое обоснование рыночной стоимости объекта недвижимости, которая в дальнейшем устанавливается в качестве кадастровой.

Требования, предъявляемые к отчёту об оценке объекта оценки, изложены в статье 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), согласно которым отчёт не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение; в отчёте в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчёте [3].

При осуществлении оценочной деятельности оценщик обязан соблюдать требования указанного Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской

Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утверждённых саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

В соответствии с положениями статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ) суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств, оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимосвязь доказательств в их совокупности [1].

В ходе рассмотрения административного дела об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости суду подлежит проверить отчёт об оценке объекта оценки на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки.

При этом итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчёте, признаётся достоверной, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно положениям статьи 77 КАС РФ и пункту 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при её проведении [2].

При изучении судебной практики суда Еврейской автономной области по рассмотрению интересующую нас категорию административных дел за период 2018, 2019 и восемь месяцев 2020 годов, установлено, что по 20 административным делам судом назначена оценочная экспертиза, как по ходатайству участников процесса, так и по инициативе суда, ввиду наличия сомнений в достоверности сведений, содержащихся в отчёте.

При назначении экспертизы суд перед экспертом ставит на разрешение несколько вопросов, а именно по проверке отчёта на соответствие требованиям законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности и определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Следует отметить, что судебная оценочная экспертиза проводится с целью обеспечения гарантий объективности и достоверности отчёта оценщика, минимизации рисков, связанных с возможными ошибками или злоупотреблениями при проведении оценки.

По результатам судебной оценочной экспертизы установлено, что по 9 административным делам об оспаривании кадастровой стоимости, рассмотренных судом Еврейской автономной области, отчёты об оценке объекта оценки, приложенные к административному исковому заявлению, не отвечают требованиям действующего законодательства об оценочной

деятельности, поскольку информация, использованная оценщиками, не в полной мере является достоверной, достаточной, проверяемой, что в свою очередь влияет на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки, вследствие чего такие отчёты были признаны судом недопустимым доказательством по делу.

Полагаю, необходимо остановиться на некоторых нарушениях, допущенных оценщиками при составлении отчёта, на которые следует обращать внимание при рассмотрении административного дела.

Так, например, в ходе рассмотрения судом Еврейской автономной области административного дела № 3а-3/2019 по административному исковому заявлению об установлении кадастровой стоимости семи земельных участков равной их рыночной стоимости, судом установлено следующее.

Одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 статьи 24.18 Закон об оценочной деятельности является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Между тем, в отчётах об оценке, представленных административным истцом в обосновании своих требований, рыночная стоимость земельных участков определена на другую дату:

Следовательно, названные отчёты оценщика не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности, в связи с этим не могут являться доказательствами, подтверждающими действительную рыночную стоимость спорных земельных участков на дату, по состоянию на которую в соответствии со статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности установлена их кадастровая стоимость. В связи с этим определением суда назначена оценочная экспертиза, по итогам которой заключение эксперта признано надлежащим доказательством, подтверждающим достоверный действительный размер рыночной стоимости земельных участков.

При рассмотрении административного дела № 3а-4/2019 по административному исковому заявлению об установлении кадастровой стоимости двух нежилых зданий равной их рыночной стоимости установлено, что административным истцом заявлены требования об установлении кадастровой стоимости нежилых зданий равной их рыночной стоимости без учёта стоимости земельных участков, на которых они расположены.

Вместе с тем, оценщик в отчётах об оценке указал, что в практике рынка недвижимости нежилые здания отчуждаются совместно с земельным участком, на котором они расположены, по единой стоимости, сам при расчёте рыночной стоимости объектов оценки не учитывает и не производит анализ отсутствия стоимости земельного участка в сделках купли-продажи объектов-аналогов.

Поскольку выводы оценщика не ясны, исследованные обстоятельства содержат противоречия, вводят в заблуждение, информация, приведенная в

отчётах, существенным образом влияющая на стоимость объектов оценки, не подтверждена, что в свою очередь вызывает сомнение в достоверности установленной в них рыночной стоимости объектов недвижимости, следовательно, они не отвечают требованиям относимости и допустимости, поэтому не могут являться надлежащими доказательствами по настоящему административному делу.

На основании определения суда по делу проведена оценочная экспертиза, по итогам которой заключение эксперта признано надлежащим доказательством, подтверждающим достоверную рыночную стоимость нежилых зданий.

При рассмотрении административного дела № 3а-4/2020 по административному исковому заявлению об установлении кадастровой стоимости пяти земельных участков равной их рыночной стоимости судом по ходатайству заинтересованного лица назначена оценочная экспертиза.

Согласно заключению эксперта в отчёте об оценке, представленном административным истцом, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости проведён не в полном объёме, использованная оценщиком информация является достоверной и проверяемой, но не достаточной, допущены нарушения требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, которые повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки. Имеющиеся нарушения вводят в заблуждение пользователей отчёта, а также допускает неоднозначное толкование полученных результатов.

Кроме того экспертом установлено, что в рамках доходного подхода выводы оценщика о выборе сельхозкультуры на участке, о рассчитанной ставке капитализации имеют нарушения, что вводит в заблуждение пользователей отчёта, допускает неоднозначного толкования полученных результатов. При расчете коэффициента капитализации оценщиком допущены нарушения, поскольку имеются неоднозначные выводы и несоответствия в аргументации рисков. Оценщик прописал, что для производства сои нет государственной поддержки в виде субсидий и пониженных ставок, что не соответствует действительности. В соответствии с нормативно-правовыми актами (областные целевые программы), действующими на территории ЕАО, имеются сведения о государственной поддержке сельхозпроизводителям (субсидии и льготное кредитование).

В отчёте отсутствует анализ влияния данных факторов на рынок оцениваемого объекта, а также выводы по данному анализу. Отсутствие данных показателей не нашло отражения при определении уровня риска для расчёта величины ставки капитализации.

Оценивая данный отчёт об оценке по правилам, установленным в статье 84 КАС РФ, суд пришёл к выводу, что он не отвечает требованиям относимости и допустимости, поскольку выводы оценщика не ясны, исследованные обстоятельства содержат противоречия, вводят в заблуждение, информация, приведенная в отчёте, существенным образом

влияющая на стоимость объектов оценки, не подтверждена, что в свою очередь вызывает сомнение в достоверности установленной в нём рыночной стоимости упомянутых земельных участков.

Кроме того, оценщиками при изготовлении отчёта об оценке объекта оценки допускались и другие нарушения, например, неверно определён метод расчёта стоимости объекта недвижимости; в качестве объектов-аналогов для оценки использованы объекты, существенно отличающиеся по элементам сравнения от оцениваемого объекта; не рассмотрены правоподтверждающие и правоустанавливающие документы на земельный участок под объектом капитального строительства; не в полном объёме в отчёте представлена техническая документация объекта недвижимости (отсутствуют количественные характеристики объекта оценки: описание конструктивных элементов, строительный объём); допущены математические ошибки при расчёте рыночной стоимости объекта недвижимости.

Таким образом, при рассмотрении административного дела суду необходимо оценивать доказательства по делу по правилам статьи 84 КАС РФ, в случае возникновения сомнений в достоверности информации, использованной при изготовлении отчёта и расчёта рыночной стоимости объекта, следует назначать оценочную экспертизу, поскольку в данном случае необходимы специальные знания в области оценочной деятельности.

Сложность рассмотрения дела данной категории заключается в том, что суд должен владеть специальными знаниями в области оценочной деятельности, ведь в случае если участники процесса не заявляют ходатайство о назначении судебной оценочной экспертизы, суд при наличии сомнений в достоверности отчёта обязан по своей инициативе назначить экспертизу. Только при таком условии судом будут реализованы задачи и принципы административного судопроизводства при рассмотрении административного дела, и соответственно будет принято законное решение, основанное на допустимых доказательствах по делу.

### **Библиографический список**

1. «Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации» от 08.03.2015 № 21-ФЗ (в ред. от 31.07.2020). Ст. 246 // Консультант Плюс. URL:[http://www.consultant.ru/document/Cons\\_doc\\_LAW\\_176147/650b5dcbaef65d47206732608f021b81c2c4f344/](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_176147/650b5dcbaef65d47206732608f021b81c2c4f344/)
2. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости». // Консультант Плюс. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_181899/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181899/)
3. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». // Консультант Плюс. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/)