



Санкт-Петербургский
государственный
университет



СТОЛКНОВЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ И РЫНОЧНОЙ В ДЕЛАХ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ОСПАРИВАНИЕМ

Владислав Алексеевич Савиных, к.ю.н.
Доцент Юридического факультета СПбГУ,
Управляющий партнер юридической компании «Аймрайт»,
Директор центра развития кадастровой стоимости



Постановление Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 N 10761/11 по делу N А11-5098/2010

«Установление рыночной стоимости... направлено прежде всего на **уточнение результатов массовой оценки**, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости».

Определение Конституционного Суда РФ от 03.07.2014 № 1555-О

«**Преимущество** же применения рыночной стоимости... состоит, в частности, в том, что ее устанавливают в отношении конкретных земельных участков, а это предполагает **большую точность** по сравнению с массовой оценкой».



Определение Верховного Суда РФ от 05.12.2016 по делу N А41-19310/2014

«Признавая результаты судебной экспертизы достоверными, суд апелляционной инстанции **не сослался на какие-либо ошибки**, допущенные при проведении кадастровой оценки земельных участков (в том числе, на недостоверность сведений о недвижимости, использованных при кадастровой оценке). Суд не указал, какие **индивидуальные особенности** земельных участков, не учтенные при проведении оценки массовым методом (в ходе государственной кадастровой оценки), **привели к значительному завышению кадастровой стоимости по отношению к рыночной цене...**

При таких обстоятельствах, в настоящее время нельзя признать верным утверждение суда апелляционной инстанции о том, что выводы, изложенные в заключении эксперта, соответствуют действительности».

Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 22.02.2018 N 306-ЭС17-17171 по делу N А12-44790/2015 – аналогичный подход



Если не оспорил КС, значит согласен с ней?

Легитимация КС бездействием собственника по её оспариванию

Проблема: не оспорил КС из-за того, что она ниже РС

Отсутствие оснований для легитимации

Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12.10.2020 по делу N А13-8077/2018

При этом **эксперт не обосновал причины превышения в разы рыночной стоимости над кадастровой**, не раскрыл уникальные характеристики спорных объектов, которые объективно свидетельствовали о наличии индивидуальных особенностей, столь сильно снижающих их рыночную (и даже кадастровую) стоимость.

С учетом вышеизложенного вывод суда апелляционной инстанции о том, что **отчет об оценке** имущества должника, **не может быть принят в качестве надлежащего доказательства**, следует признать правомерным.



Основание «ревизионности» КС задает границы и условия проявления этого качества

Возможные основания:

1. Легитимация КС бездействием собственника.
2. Определение КС государством в противовес РС.
3. Определение КС на основании большого объема рыночной информации, собираемой в ходе массовой оценки.
4. Эстоппель – запрет противоречивого поведения.



Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.06.2021 по делу N А21-3899/2019

В обоснование своих возражений относительно предложенной конкурсным управляющим начальной цены земельного участка, определенной на основании отчета от 14.04.2020 N ЗУ-01/04-2020, ФНС России сослалась на то, что рыночная стоимость земельного участка в 12,37 раз занижена относительно **кадастровой стоимости, составляющей 25 396 597 руб. 20 коп.**

При этом оценщик не указал, какие индивидуальные особенности земельного участка, не учтенные при проведении оценки массовым методом в ходе государственной кадастровой оценки, привели к значительному завышению их кадастровой стоимости по отношению к рыночной цене, не сослался на какие-либо ошибки, допущенные при проведении кадастровой оценки земельного участка.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции (с которым согласился апелляционный суд) правомерно **установил начальную продажную стоимость земельного участка в размере 25 396 597 руб. 20 коп.**



Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.08.2020 по делу N А66-19629/2018

Исходя из данных о кадастровой стоимости объектов недвижимости, принадлежащих Панасено В.И. и Панасенко Т.Ф., суды пришли к выводу, что **имущество стоимостью 50 915 329 руб. перешло в собственность супруги должника, а в собственности должника осталось имущество на сумму 5 333 022 руб. 67 коп.** Данные о кадастровой стоимости спорного имущества не опровергнуты, ходатайств о назначении судебной оценочной экспертизы лица, участвующие в деле, не заявляли.

Таким образом, в результате совершения сделок должник лишился части имущества, имевшегося на дату заключения сделки, а также утратил права на имущество, приобретенное на имя Панасенко Т.Ф. после заключения договора, что **привело к уменьшению конкурсной массы и причинению вреда имущественным интересам кредиторам должника.**



Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2020 N 13АП-33509/2019 по делу N А56-86594/2016/сд.8 – отменено

На основании ходатайства ответчика у ООО "Аналитик" истребован **отчет** от 17.08.2016 N 14/23-2016-Н, в котором указано, что рыночная стоимость спорного помещения составила **66 304 342 руб. 31 коп.** Между тем в указанном отчете **отсутствуют сведения** о наличии у спорного помещения **индивидуальных особенностей, обуславливающих отличие его рыночной стоимости от кадастровой стоимости.**

Другая цена помещения также указана в договоре от 29.09.2017 купли-продажи нежилого помещения, заключенного Ивановым С.В., с одной стороны, и Колесниченко В.П., Налбандяном Г.Г. и Мухлыниной С.Г., с другой стороны - 103 000 000 руб. Однако в пункте 1.2 данного договора упомянуто, что **кадастровая стоимость помещения - 155 336 670 руб. 55 коп.,** то есть сторонам договора она была известна.

При этом как Иванов С.В., так и третьи лица, **не пояснили, в связи с чем договор был заключен по цене, отличной от кадастровой стоимости.**

Таким образом, поскольку ответчик не опроверг того, что рыночная стоимость спорного помещения отлична от кадастровой стоимости, то арбитражный суд первой инстанции правомерно применил реституцию **в виде взыскания с Иванова С.В. 155 336 670 руб. 55 коп.**



Эволюция представлений о КС

**Налогооблагаемая
стоимость**

— утилитарный показатель ограниченной точности,
применяемый только в случаях, предусмотренных законом

**Приобретение качества
«ревизионности»**

— наделение способностью выступать показателем
обоснованности/необоснованности рыночной стоимости

**Универсальный
денежный эквивалент**

— допущение возможности прямой конкуренции с РС в случаях
необходимости установления денежного эквивалента актива

Благодарю за внимание!

Владислав Алексеевич Савиных, к.ю.н.
Доцент Юридического факультета СПбГУ,
Управляющий партнер юридической компании «Аймрайт»,
Директор центра развития кадастровой стоимости

v.savinykh@spbu.ru

Кадастровая стоимость «выше» рыночной?