

Ц | Р

ЦЕНТР РАЗВИТИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

соединяет науку и практику



# Требование указания в решении ГБУ исчерпывающего перечня оснований к отказу в установлении рыночной стоимости: *правовое значение и последствия нарушения*

## **Владислав Алексеевич Савиных**

Директор Центра развития кадастровой стоимости  
Доцент Юридического факультета СПбГУ  
член рабочей группы по кадастровой оценке и оспариванию  
кадастровой стоимости при Союзе СОО  
К.ю.н.

# 1. Требование исчерпаемости отрицательного решения ГБУ

## **Статья 22.1. Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости**

12. В случае принятия решения об отказе в установлении рыночной стоимости в таком решении должны быть приведены все выявленные в ходе рассмотрения заявления об установлении рыночной стоимости причины, предусмотренные пунктом 2 части 11 настоящей статьи, послужившие основанием для принятия такого решения.

## 2. Повторное рассмотрение ГБУ

---

### **Апелляционное определение Пермского краевого суда от 09.01.2023 по делу № 33а-72/2023**

Кроме того, принятие учреждением решения об отказе в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является результатом оказания административной услуги по рассмотрению соответствующего заявления, что в силу положений Административного регламента не препятствует подаче нового заявления по тому же объекту.

Исправление заявителем выявленных учреждением недостатков и подача нового заявления с приложением нового оценочного отчета влекут начало новой процедуры по оказанию услуги. В этом случае проверка нового оценочного отчета осуществляется вновь.

Недостатки, выявленные во вновь представленном оценочном отчете, являются выявленными в рамках самостоятельной процедуры по оказанию услуги, то есть выявляются впервые, что не противоречит положениям ч. 12 ст. 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

### 3. Несоблюдение требования = незаконность решения ГБУ?

**Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.09.2016 N 36 "О некоторых вопросах применения судами Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации"**

61... При этом суд не вправе признать обоснованным оспариваемое решение, действие, бездействие со ссылкой на обстоятельства, не являвшиеся предметом рассмотрения соответствующего органа, организации, лица, изменяя таким образом основания принятого решения, совершенного действия, имевшего место бездействия.

Например, при недоказанности обстоятельств, указанных в оспариваемом решении органа государственной власти и послуживших основанием для его принятия, суд не вправе отказать в признании такого решения незаконным, ссылаясь на наличие установленных им иных оснований (обстоятельств) для принятия подобного решения.

## 4. Несоблюдение требования = незаконность решения ГБУ?

**Кассационное определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 26.04.2022 N 88а-6997/2022**

Проанализировав положения нормативных правовых актов, регулирующих спорные правоотношения, исследовав и оценив собранные по делу доказательства, суды первой и апелляционной инстанций пришли к верному и убедительному выводу о том, что недостатки отчета об оценке, указанные в решении ГБУ КО "Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости" N ОРС-45/2021/000181 от 26 мая 2021 года, не свидетельствуют о недостоверности результата оценки и ошибочности расчета рыночной стоимости Объекта недвижимости, выполненного оценщиком <данные изъяты>

**Поэтому у судов первой и апелляционной инстанций не имелось оснований для проверки доводов административного ответчика о наличии таких недостатков отчета N 63-04/2021 от 10 мая 2021 года, а также для признания решения N ОРС-45/2021/000181 от 26 мая 2021 года законным по тем основаниям, которые не были положены в обоснование оспариваемого решения.**

## 5. Последствия незаконности решения ГБУ

---

### **Статья 22.1. Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости**

16. В течение трех рабочих дней со дня вступления в силу решения суда о признании решения об отказе в установлении рыночной стоимости объекта недвижимости незаконным бюджетное учреждение принимает решение об установлении рыночной стоимости по соответствующему заявлению.

## 5. Последствия несоблюдения требования исчерпаемости

---

Незаконность действий ГБУ  
=  
возможность взыскания  
убытков

Проверка судом отчета в пределах  
выявленных ГБУ нарушений  
=  
Повторное рассмотрение  
заявления ГБУ

# БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!



Санкт-Петербург

8 (812) 629-11-23



info@crkads.ru

Больше информации на сайте:

[www.crkads.ru](http://www.crkads.ru)