



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 7-КАД25-2-К2

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

20 августа 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д. и Переверзевой И.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Кизаревой Анжелики Владимировны на определение судьи Ивановского областного суда от 27 мая 2024 г., апелляционное определение судьи Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 2 августа 2024 г. и кассационное определение судьи Второго кассационного суда общей юрисдикции от 24 октября 2024 г. по административному материалу № М-39/2024 по административному исковому заявлению Кизаревой А.В. об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Кизарева А.В. на основании договора дарения от 23 июня 2015 г. является собственником нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 136,1 кв. м (далее – нежилое помещение), кадастровая стоимость которого утверждена в соответствии с Федеральным законом от 29 июня 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (далее также – Федеральный закон № 135-ФЗ) постановлением правительства Ивановской области от 25 сентября 2012 г. в размере [REDACTED] руб., и действовала в период с 10 октября 2012 г. по 31 декабря 2023 г.

В рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость нежилого помещения установлена в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее также – Федеральный закон № 237-ФЗ) в размере 2 596 577,05 руб. и применяется с 1 января 2024 г.

Кизарева А.В. 24 мая 2024 г. обратилась в суд с административным иском к филиалу ППК «Роскадастр» по Ивановской области, правительству Ивановской области и Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости на дату 10 декабря 2011 г., представив отчет об оценке на эту дату, с применением рыночной стоимости с 10 октября 2012 г.

В обоснование заявленных требований Кизарева А.В. указала, что ранее утвержденная кадастровая стоимость в размере [REDACTED] руб. применена при расчете налога на имущество физических лиц за 2022 год, плательщиком которого она является, и эта стоимость в несколько раз превышает рыночную стоимость объекта недвижимости, что затрагивает ее права и обязанности и имеют для нее значение для перерасчета налоговых обязательств за 2022–2023 гг.

Определением судьи Ивановского областного суда от 27 мая 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судьи Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 2 августа 2024 г., в принятии

административного искового заявления Кизаревой А.В. отказано.

Кассационным определением судьи Второго кассационного суда общей юрисдикции от 24 октября 2024 г. указанные определения оставлены в силе.

Отказывая в принятии административного искового заявления на основании пункта 1 части 1 статьи 128 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее также – КАС РФ, Кодекс), суд исходил из того, что на территории Ивановской области с 1 марта 2023 г. введен внесудебный порядок установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости в соответствии со статьей 22¹ Федерального закона № 237-ФЗ, согласно положениям которой установление кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости в судебном порядке возможно только одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации, об отказе в установлении рыночной стоимости объекта недвижимости. При этом с указанной даты рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, в соответствии со статьей 24¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не осуществляется. Кизарева А.В. в бюджетное учреждение не обращалась. Следовательно, отсутствуют правовые основания для рассмотрения требований в суде.

В кассационной жалобе, поданной Кизаревой А.В. в Верховный Суд Российской Федерации, ставится вопрос о ее передаче для рассмотрения в Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации и об отмене определения судьи Ивановского областного суда от 27 мая 2024 г., апелляционного определения Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 2 августа 2024 г. и кассационного определения судьи Второго кассационного суда общей юрисдикции от 24 октября 2024 г.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации материал истребован в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 25 июля

2025 г. кассационная жалоба передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 328 КАС РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что таких оснований для отмены судебных актов не имеется.

В соответствии со статьей 46 Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

Вместе с тем Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно отмечал, что право на судебную защиту, как оно сформулировано в статье 46 Конституции Российской Федерации, не свидетельствует о возможности выбора гражданином по своему усмотрению того или иного способа и процедуры судебной защиты, особенности которых применительно к отдельным категориям дел определяются федеральными законами (определения от 20 апреля 2017 г. № 729-0, от 27 февраля 2018 г. № 547-0, от 29 мая 2019 г. № 1458-0, от 30 сентября 2019 г. № 2636-0 и др.).

До 1 января 2017 г. порядок проведения государственной кадастровой оценки, а также рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости регулировался Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В целях совершенствования процедур определения кадастровой стоимости был принят Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который допускал в определенных случаях в переходный период до 1 января 2020 г. оспаривание результатов определения кадастровой

стоимости в соответствии со статьей 24¹⁸ Федерального закона № 135-ФЗ (статья 24 Федеральный закон № 237-ФЗ), в том числе в судебном порядке.

Федеральным законом от 31 июля 2020 г. № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 269-ФЗ) Федеральный закон № 237-ФЗ дополнен статьей 22¹.

Статья 22¹ предусматривает, что кадастровая стоимость здания, помещения, сооружения, объекта незавершенного строительства, машино-места, земельного участка устанавливается бюджетным учреждением в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц (часть 1). В суде может быть оспорено решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости. Одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (часть 15).

Таким образом, введено новое правовое регулирование и определен внесудебный порядок установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением.

Согласно части 2 статьи 6 Федерального закона № 269-ФЗ до 1 января 2026 г. (в первоначальной редакции – до 1 января 2023 г.) устанавливается переходный период, в течение которого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации может быть принято решение о дате перехода к применению положений статьи 22¹ Федерального закона № 237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости (далее также – Решение) (пункт 1).

С даты, указанной в Решении, в субъекте Российской Федерации: применяются положения статьи 22¹ Федерального закона № 237-ФЗ в отношении всех объектов недвижимости, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости; рассмотрение споров о результатах определения

кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, в соответствии со статьей 24¹⁸ Федерального закона № 135-ФЗ не осуществляется (подпункты «а», «в» пункта 3 части 2 статьи 6 Федерального закона № 269-ФЗ).

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 27 декабря 2023 г. № 3556-0 указал, что нормы части 2 статьи 6 Федерального закона № 269-ФЗ, включая положения ее пункта 3, определяя особенности действия во времени нового порядка установления кадастровой стоимости, не затрагивают право заинтересованного лица на судебный пересмотр кадастровой стоимости объекта недвижимости. При этом определение конкретных правил реализации этого права находится в пределах усмотрения законодателя.

Анализ приведенных норм позволяет сделать вывод, что если в субъекте Российской Федерации принято решение о дате перехода к применению положений статьи 22¹ Федерального закона № 237-ФЗ, то независимо от того, на основании какого закона была определена кадастровая стоимость объекта недвижимости, пересмотр результатов определения такой кадастровой стоимости возможен только по правилам статьи 22¹ Федерального закона № 237-ФЗ, то есть путем обращения с соответствующим заявлением в бюджетное учреждение и последующее обжалование в суд вынесенного по такому заявлению решения бюджетного учреждения в случае несогласия с ним. При этом требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости не носит самостоятельный характер. Данная позиция закреплена в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 июня 2021 г., в ответе на вопросы № 2 и 9.

Суд не вправе по своему усмотрению устанавливать иные правила определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости, чем те, которые установил федеральный законодатель,

поскольку определение конкретных правил реализации такого права находится в пределах его усмотрения.

С учетом изменений законодательства, регулирующего вопросы проведения государственной кадастровой оценки и пересмотра кадастровой стоимости во внесудебном порядке, предусматривающим передачу полномочий, связанных с пересмотром кадастровой стоимости, специально созданным для этих целей бюджетным учреждениям, были внесены соответствующие изменения в главу 25 КАС РФ, которые регулируют процессуальный порядок рассмотрения дел об оспаривании решений бюджетного учреждения в отношении заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и действующие во взаимной связи с положениями статьи 22¹ Федерального закона № 237-ФЗ.

В силу части 1 статьи 128 КАС РФ судья отказывает в принятии административного искового заявления в случае, если заявление не подлежит рассмотрению в судах.

Как неоднократно отмечал Конституционный Суд Российской Федерации, пункт 1 части 1 статьи 128 КАС РФ, предписывающий судье отказывать в принятии административного искового заявления в случае, если оно не подлежит рассмотрению в судах, а также корреспондирующий ему пункт 1 части 1 статьи 194 того же Кодекса, обязывающий суд прекратить производство по административному делу в случае, если имеются основания для отказа в принятии административного искового заявления, направлены на исключение принятия судом к рассмотрению дел, явно не относящихся к его подведомственности, установленной данным Кодексом, не предполагают произвольного применения, а потому не могут рассматриваться как нарушающие конституционные права граждан (определения от 27 марта 2025 г. № 849-О, от 28 января 2025 г. № 257-О, от 25 июня 2019 г. № 1533-О, от 20 декабря 2016 г. № 2588-О и др.).

В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2021), утвержденного его Президиумом 30 июня 2021 г., исходя из анализа норм статьи 22¹ Федерального закона № 237-ФЗ, статьи 6 Федерального закона

№ 269-ФЗ и положений процессуального законодательства, в ответе на вопрос № 9 разъяснено, что если в суд подано административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости и об установлении рыночной стоимости, минуя обращение в бюджетное учреждение, то в принятии такого заявления следует отказать применительно к подпункту 1 пункта 1 части 1 статьи 128 КАС РФ (заявление не подлежит рассмотрению в судах).

В Ивановской области постановлением правительства Ивановской области от 17 февраля 2023 г. № 75-п «Об установлении на территории Ивановской области даты перехода к применению положений статьи 22¹ Федерального закона от 3 июля 2016 г. №-237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости» установлена дата перехода к применению положений статьи 22¹ Федерального закона № 237-ФЗ – 1 марта 2023 г. Следовательно, с этой даты применяется внесудебный порядок установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости и судебный порядок оспаривания только решения бюджетного учреждения, принятого в отношении заявлений об определении кадастровой стоимости в размере рыночной с предоставлением права одновременно заявить требование об определении кадастровой стоимости в размере рыночной.

Как указывалось ранее, Кизарева А.В. обратилась в суд с административным иском о установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости 24 мая 2024 г., то есть после перехода субъекта к применению положений статьи 22¹ Федерального закона № 237-ФЗ, минуя обращение в бюджетное учреждение.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводам, что суды правильно применили нормы процессуального законодательства, оснований для отмены обжалуемых судебных актов и удовлетворения кассационной жалобы Кизаревой А.В. не имеется.

Руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного

судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение судьи Ивановского областного суда от 27 мая 2024 г., апелляционное определение судьи Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 2 августа 2024 г. и кассационное определение судьи Второго кассационного суда общей юрисдикции от 24 октября 2024 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Кизаревой Анжелики Владимировны – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

