



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 20-КАД25-8-К5

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

17 сентября 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей

Абакумовой И.Д., Кузьмичева С.И.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Алиева Супияна Сапигулаевича на кассационное определение судебной коллегии по административным делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 29 января 2025 г. по административному делу № 3а-210/2023 по административному исковому заявлению Алиева Супияна Сапигулаевича о признании незаконным решения Государственного бюджетного учреждения Республики Дагестан «Дагестанское бюро по технической инвентаризации и кадастровой оценке» о возврате без рассмотрения заявления Алиева Супияна Сапигулаевича об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] равной его рыночной стоимости, оформленного письмом от 19 июня 2023 г. № 11.17-исх-ГКО-1591/3, а также об установлении кадастровой стоимости указанного земельного участка равной его рыночной стоимости в сумме [REDACTED] руб. по состоянию на 26 января 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., объяснения представителя Министерства по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан Меджидова С.М., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Алиев С.С. является собственником земельного участка площадью 19 878 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED]

Постановлением Государственного бюджетного учреждения Республики

Дагестан «Дагестанское бюро по технической инвентаризации и кадастровой оценке» (далее также – ГБУ Республики Дагестан «Дагтехкадастр», бюджетное учреждение) от 7 февраля 2022 г. установлена кадастровая стоимость указанного земельного участка в размере [ ] [ ] [ ] руб., которая действовала с 26 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.

По результатам очередной государственной кадастровой оценки земельных участков, проведенной в Республике Дагестан в 2022 г., в отношении земельного участка установлена кадастровая стоимость в размере [ ] руб., сведения о которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее также – ЕГРН) 20 мая 2023 г. и применяются с 1 января 2023 г.

Алиев С.С. 15 июня 2023 г. обратился в Государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан «Дагестанское бюро по технической инвентаризации и кадастровой оценке» (далее также – ГБУ Республики Дагестан «Дагтехкадастр», бюджетное учреждение) с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости, приложив отчет оценщика, подготовленный 22 мая 2023 г., в котором определена рыночная стоимость данного объекта недвижимости по состоянию на 26 января 2022 г. в размере [ ] руб.

Решением ГБУ Республики Дагестан «Дагтехкадастр», изложенным в уведомлении от 19 июня 2023 г. № 1117исхГКО-1591/3, заявление Алиева С.С. возвращено без рассмотрения в связи с пропуском шестимесячного срока, установленного частью 7 статьи 22<sup>1</sup> Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее также – Федеральный закон № 237-ФЗ) с даты, по состоянию на которую в отчете оценщика определена рыночная стоимость земельного участка.

Полагая, что действия бюджетного учреждения являются незаконными, Алиев С.С. обратился в суд с административным иском об оспаривании указанного решения, а также об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости.

Решением Верховного Суда Республики Дагестан от 25 октября 2023 г. административное исковое заявление удовлетворено, кадастровая стоимость земельного участка установлена в размере рыночной в размере [ ] руб. на период действия архивной кадастровой стоимости в целях налогообложения с 26 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г., в удовлетворении требований о признании незаконным уведомления Республики Дагестан «Дагтехкадастр» от 19 июня 2023 г. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Третьего апелляционного суда общей юрисдикции от 7 февраля 2024 г. решение суда первой инстанции от 25 октября 2023 г. в части удовлетворения административных исковых требований об установлении архивной кадастровой стоимости отменено, производство по делу в указанной части прекращено, в остальной части решение суда оставлено без изменения.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 11 апреля 2024 г. апелляционное определение от 7 февраля 2024 г. в части отмены решения суда первой инстанции от 25 октября 2023 г. об установлении архивной кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости по состоянию на 26 января 2022 г. и прекращения в названной части производства по делу отменено, дело в указанной части направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Третьего апелляционного суда общей юрисдикции от 22 мая 2024 г. решение Верховного Суда Республики Дагестан от 25 октября 2023 г. оставлено без изменения.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 29 января 2025 г. апелляционное определение от 22 мая 2024 г. отменено, решение Верховного Суда Республики Дагестан от 25 октября 2023 г. в части удовлетворения административных исковых требований об установлении архивной кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости по состоянию на 26 января 2022 г. отменено, производство по делу в этой части прекращено.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Алиев С.С. просит отменить кассационное определение от 29 января 2025 г. и оставить в силе решение суда первой инстанции от 25 октября 2023 г. и апелляционное определение от 22 мая 2024 г.

Согласно части 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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.

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 24<sup>18</sup> Федерального закона № 135-ФЗ (статья 24 Федерального закона № 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 22<sup>1</sup>.

Статья 22<sup>1</sup> названного закона 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 22<sup>1</sup> 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 22<sup>1</sup> 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 24<sup>18</sup> 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 22<sup>1</sup> Федерального закона № 237-ФЗ, то пересмотр результатов определения такой кадастровой стоимости возможен только по правилам статьи 22<sup>1</sup> Федерального закона № 237-ФЗ, то есть посредством 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.

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.

Постановлением Правительства Республики Дагестан от 2 февраля 2022 г. № 12 установлена дата перехода к применению на территории Республики Дагестан статьи 22<sup>1</sup> Федерального закона № 237-ФЗ – 15 февраля 2022 г. Следовательно, после указанной даты на территории Республики Дагестан пересмотр кадастровой стоимости, установленной в соответствии с этим Федеральным законом, допускается только исключительно по правилам статьи 22<sup>1</sup> названного федерального закона.

Возможность установления кадастровой стоимости равной рыночной стоимости согласно какой-либо иной процедурой законом не предусмотрена.

Из приведенных законоположений во взаимосвязи с частями 8 и 15 статьи 22<sup>1</sup> Федерального закона № 237-ФЗ следует, что возвращение бюджетным учреждением без рассмотрения заявления об установлении рыночной стоимости объекта недвижимости не приравнивается по своему правовому значению к решению бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости.

О соблюдении внесудебного порядка определения рыночной стоимости может свидетельствовать только решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости или об отказе в ее установлении.

В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2021), утвержденного Президиумом 30 июня 2021 г., исходя из анализа норм статьи 22<sup>1</sup> 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).

Поскольку решение административным ответчиком по части 11 статьи 22<sup>1</sup> названного федерального закона по заявлению Алиева С.С. не принималось, то внесудебный порядок урегулирования спора не соблюден, а значит, оснований для рассмотрения такого требования по существу у судов не имелось.

Доводы административного истца о том, что архивной кадастровой стоимостью, установленной по состоянию на 26 января 2022 г., затронуты его права как плательщика земельного налога за налоговый период 2022 г., не влекут возможность преодоления правила, предусмотренного статьей 22<sup>1</sup> Федерального закона № 237-ФЗ, поскольку право на пересмотр кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости объекта может быть реализовано в заявительном порядке только при наличии соответствующего волеизъявления правообладателя объекта недвижимости, которое в данном случае не было выражено в установленный законом срок. Следовательно, на момент обращения с заявлением – 15 июня 2023 г. право на установление рыночной стоимости данного объекта недвижимости по состоянию на 26 января 2022 г. утрачено.

Вместе с тем административный истец не лишен возможности на обращение в суд с административным иском о признании недействующим нормативного правового акта об установлении кадастровой стоимости земельного участка на 2022 год в порядке главы 21 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводам, что суд кассационной инстанции правильно применил нормы процессуального законодательства, оснований для отмены обжалуемого судебного акта и удовлетворения кассационной жалобы Алиева С.С. не имеется.

Руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

кассационное определение судебной коллегии по административным делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 29 января 2025 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Алиева Супияна Сапигулаевича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи