



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 81-КАД26-3-К8

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

26 августа 2026 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д. и Кирейковой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Куличенко Максима Николаевича на определение Кемеровского областного суда от 15 августа 2025 г., апелляционное определение Пятого апелляционного суда общей юрисдикции от 1 октября 2025 г. и кассационное определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2025 г. по административному материалу № М-116/2025 по административному исковому заявлению Куличенко М.Н. об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.

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

установила:

Куличенко М.Н. 15 августа 2025 г. обратился в Кемеровский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости находящихся в его собственности объектов недвижимости – нежилых помещений с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], расположенных по адресу: [REDACTED] [REDACTED], г. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], в размере рыночной стоимости,

определенной по состоянию на 8 июня 2017 г.

В обоснование иска указал, что он является плательщиком налога на имущество физических лиц, исчисленного из кадастровой стоимости нежилых помещений, которая существенно превышает их рыночную стоимость, что влечет уплату налога за 2023 год в повышенном размере, а потому нарушает его права и законные интересы как плательщика налога.

В подтверждение доводов иска представил в суд отчет оценщика о рыночной стоимости нежилых помещений.

Определением Кемеровского областного суда от 15 августа 2025 г., оставленным без изменения апелляционным определением Пятого апелляционного суда общей юрисдикции от 1 октября 2025 г. и кассационным определением Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2025 г., Куличенко М.Н. отказано в принятии административного иска к производству суда на основании пункта 1 части 1 статьи 128 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее также – КАС РФ, Кодекс).

Отказывая в принятии административного искового заявления по указанному основанию, суд исходил из того, что на территории Кемеровской области с 1 апреля 2023 г. введен внесудебный порядок установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости в соответствии со статьей 22¹ Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее также – Федеральный закон № 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» (далее также – Федеральный закон № 135-ФЗ) не осуществляется. Заявления Куличенко М.Н. об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений государственным бюджетным учреждением «Центр государственной кадастровой оценки и технической инвентаризации Кузбасса» (далее – Бюджетное учреждение) возвращены на основании пункта 2 части 8 статьи 22¹ Федерального закона № 237-ФЗ. Следовательно, отсутствуют правовые основания для рассмотрения требований

в суде.

В кассационной жалобе, поданной Куличенко М.Н. 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 судебных актов, как принятых с существенным нарушением норм процессуального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации материал истребован в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 31 июля 2026 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-О, от 27 февраля 2018 г. № 547-О, от 29 мая 2019 г. № 1458-О, от 30 сентября 2019 г. № 2636-О и др.).

До 1 января 2017 г. порядок проведения государственной кадастровой оценки, а также рассмотрения 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 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 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, с введением нового правового регулирования федеральным законодателем определен внесудебный порядок установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением.

Согласно части 2 статьи 6 Федерального закона № 269-ФЗ со дня вступления в силу этого закона (в первоначальной редакции – до 1 января 2023 г.) высшим исполнительным органом 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-О 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, отличные от тех, 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, предусматривающем 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 которые действуют 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), утвержденном 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).

Постановлением правительства Кемеровской области от 17 марта 2023 г. № 151 «О дате 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 в Кемеровской области – 1 апреля 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 стоимости с предоставлением права одновременно заявить требование об определении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости.

Как указывалось ранее, Куличенко М.Н. обратился в суд с административным иском о признании недействительным кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости 15 августа 2025 г., то есть после перехода субъекта Российской Федерации к применению положений статьи 22¹ Федерального закона № 237-ФЗ.

Уведомлениями Бюджетного учреждения от 27 мая 2025 г. заявления Куличенко М.Н. возвращены на основании пункта 2 части 8 статьи 22¹ Федерального закона № 237-ФЗ, поскольку такие заявления поданы по истечении шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Как верно указано судами, предметом судебной проверки в порядке судебного административного судопроизводства может быть только решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости, что следует из части 15 статьи 22¹ Федерального закона № 237-ФЗ. К таким решениям уведомление о возврате заявления не относится (часть 11 статьи 22¹).

Положения статьи 22¹ Федерального закона № 237-ФЗ являлись предметом проверки Конституционного Суда Российской Федерации в части пересмотра кадастровой стоимости, переставшей быть актуальной (архивной).

Так, постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 14 июля 2026 г. № 48-П «По делу о проверке конституционности статьи 22¹ Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» и части 3 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в связи с жалобами граждан Бухмиллер Инги Федоровны и Епифанова Антона Владимировича» (далее – Постановление № 48-П) статья 22¹ Федерального закона № 237-ФЗ признана не соответствующей Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 (части 1 и 2), 35 (часть 1), 45, 46 (части 1 и 2), 55 (часть 3), 57 и 75¹, в той мере, в какой, предусматривая в системе действующего правового регулирования механизм внесудебного определения кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, данная норма не исключает возникновения ситуации, когда действующий добросовестно налогоплательщик – физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, лишается возможности оспорить архивную кадастровую стоимость объекта недвижимости, которая продолжает использоваться для определения налоговой базы по подлежащим уплате земельному налогу и налогу на имущество физических лиц, на основании ее несоответствия рыночной стоимости этого объекта как посредством обращения в бюджетное

учреждение, созданное субъектом Российской Федерации и наделенное полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, так и в судебном порядке.

Впредь до внесения соответствующих изменений архивная кадастровая стоимость может быть оспорена путем подачи заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации и наделенное полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, в течение одного года со дня, когда действующему добросовестно налогоплательщику – физическому лицу, не являющемуся индивидуальным предпринимателем, стало или должно было стать известно о налогово-правовых последствиях установления кадастровой стоимости принадлежащего ему объекта недвижимости (в том числе со дня, когда направленное налогоплательщику налоговое уведомление считается им полученным), а указанное бюджетное учреждение в рамках рассмотрения такого заявления устанавливает кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, которая подлежит применению для определения налоговой базы по земельному налогу или налогу на имущество физических лиц на 1 января соответствующего предшествующего года, в пределах трех лет, предшествующих году подачи такого заявления.

Таким образом, Конституционный Суд Российской Федерации, определяя срок, в течение которого заинтересованное лицо может обратиться с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая стала архивной, в размере рыночной стоимости, не усмотрел неконституционности внесудебного порядка установления рыночной стоимости объекта недвижимости в качестве кадастровой стоимости соответствующим бюджетным учреждением.

При этом следует учитывать, что общим порядком, вытекающим из частей первой и третьей статьи 79 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» от 21 июля 1994 г. № 1-ФКЗ, является утрата силы акта или его отдельных положений, признанных неконституционными, с момента провозглашения постановления Конституционного Суда Российской Федерации, то есть вынесенное по итогам рассмотрения дела постановление, которым нормативный правовой акт или его отдельные положения признаются не соответствующими Конституции Российской Федерации, действует непосредственно.

Соответственно, постановление Конституционного Суда Российской Федерации во всяком случае действует на будущее время, запрещая с момента вступления его в силу применение законоположений, признанных этим

постановлением не соответствующими Конституции Российской Федерации (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26 июня 2020 г. № 30-П).

Постановление № 48-П вступило в силу с момента его провозглашения, не содержит указания на необходимость пересмотра дела в отношении заявителя или лица, в интересах которого подана жалоба, либо иных лиц в соответствии с пунктом 7 части 3 статьи 79 Федерального конституционного закона от 21 июля 1994 г. № 1-ФКЗ «О Конституционном Суде Российской Федерации».

Следовательно, Постановление № 48-П применяется к правоотношениям, возникшим после вступления его в силу на будущее время.

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 Куличенко М.Н. не имеется.

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

определила:

определение Кемеровского областного суда от 15 августа 2025 г., апелляционное определение Пятого апелляционного суда общей юрисдикции от 1 октября 2025 г. и кассационное определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 19 декабря 2025 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Куличенко Максима Николаевича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

