

Правовой разбор: рост кадастровой стоимости земельного участка с 277 000 ₽ (2020 г.) до 41 000 000 ₽ при виде разрешённого использования «жилищное строительство»

1. Краткая постановка вопроса

Заявитель сообщает, что кадастровая стоимость земельного участка (далее — КС) с 2020 года выросла с 277 000 ₽ до более чем 41 млн ₽ — то есть примерно **в 148 раз** (рост на $\approx 14\,700\%$), при этом участок предназначен для жилищного строительства. Требуется установить, какими правовыми механизмами такой рост вообще может быть объяснён, является ли он правомерным, какими способами КС можно проверить и пересмотреть (включая установление в размере рыночной стоимости), обязателен ли досудебный этап и какие последствия для земельного налога и арендной платы возникают (в том числе за прошлые периоды). Поскольку в обращении не указаны площадь участка, дата и акт утверждения новой КС, а также факт изменения характеристик объекта, ниже разобраны **все существенные версии** — каждая со своим обоснованием, нормативной базой и практическим выводом.

2. Арифметико-правовая диагностика: почему 148-кратный рост сам по себе требует объяснения

КС земельного участка в рамках массовой оценки определяется как произведение удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС, руб./кв. м) на площадь участка, при этом УПКС дифференцируется по сегментам, выделяемым в зависимости от вида разрешённого использования (ВРИ) и категории земель (ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», Методические указания о государственной кадастровой оценке, утв. приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226).

Из этого следуют три возможные «арифметические» причины роста:

Что изменилось	Механизм	Насколько объясняет рост в 148 раз
Только УПКС (рыночная конъюнктура, новая методика)	Очередная ГКО	Практически не объясняет: рост УПКС в рамках одного сегмента за 4–6 лет обычно измеряется десятками процентов, редко — кратно
Сегмент/ВРИ (например, «ИЖС» → «многоэтажная жилая застройка»)	Внеплановая переоценка при изменении характеристик	Объясняет полностью: разница УПКС между сегментами ИЖС и МКД достигает десятков раз
Площадь или категория земель	Внеплановая переоценка	Объясняет пропорционально: рост площади в N раз даёт рост КС в N раз
Ошибка (единицы измерения, неверный сегмент, двойной учёт)	Дефект оценки / недостоверность сведений	Объясняет любой «аномальный» рост

Обратный тест (проверьте сами по выписке ЕГРН): - если площадь $\approx 1\,500$ кв. м: УПКС был ≈ 185 ₽/кв. м, стал $\approx 27\,300$ ₽/кв. м — это уровень, характерный для сегмента многоэтажной/коммерческой застройки, но не для ИЖС; - если площадь $\approx 10\,000$ кв. м: УПКС был ≈ 28 ₽/кв. м (уровень сельхозземель), стал $\approx 4\,100$ ₽/кв. м — это уже правдоподобный уровень ИЖС в черте населённого пункта.

Отсюда ключевой вывод: **сам по себе рыночный рост КС в 148 раз невероятен; почти наверняка изменилась либо база расчёта (ВРИ, площадь, категория), либо в расчёте есть ошибка.** Дальнейший разбор построен на разграничении этих ситуаций.

3. Версия 1. Проведена очередная государственная кадастровая оценка (плановая переоценка)

3.1. Правовое обоснование

Государственная кадастровая оценка проводится по решению уполномоченного органа субъекта РФ; полномочиями по определению стоимости наделяется бюджетное учреждение (БУ); процедура включает

принятие решения о проведении оценки, определение стоимости и составление отчёта, утверждение результатов (ч. 1–3 ст. 6 Закона № 237-ФЗ). Периодичность очередных оценок установлена ст. 6 того же закона; в 2022–2024 гг. очередная ГКО прошла в подавляющем большинстве субъектов РФ, и именно её результаты чаще всего «приходят» собственникам в 2023–2026 гг.

Дата утверждения результатов — дата вступления в силу акта об утверждении (ст. 24.17 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции, действовавшей до перехода на 237-ФЗ; аналогичный механизм — в акте субъекта РФ по 237-ФЗ).

3.2. Оценка версии применительно к ситуации

Версия объясняет рост в 1,5–3 раза, но не в 148. Если по выписке ЕГРН **площадь, ВРИ и категория не менялись**, а изменилась только величина КС, то: - либо новая КС определена с ошибкой (переходите к разделу 5); - либо КС формально корректна, но многократно превышает рыночную стоимость участка с тем же ВРИ (переходите к разделу 6).

3.3. Практический вывод по версии 1

Проверьте по выписке ЕГРН и по акту об утверждении результатов ГКО: (1) дату начала применения новой КС; (2) реквизиты акта; (3) не изменились ли одновременно ВРИ/площадь/категория. Если изменилась только величина — версия 1 в «чистом виде» маловероятна, работают механизмы разделов 5–6.

4. Версия 2. Изменились характеристики объекта: ВРИ, площадь, категория земель

4.1. Правовое обоснование

При изменении количественных и (или) качественных характеристик объекта КС определяется БУ заново — вне рамок очередной массовой оценки (порядок, предусмотренный гл. 3 Закона № 237-ФЗ, в частности ст. 16). Изменение ВРИ и площади отражается в ЕГРН и является основанием для пересчёта КС (ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — в части исправления сведений; ст. 37 Градостроительного кодекса РФ — выбор ВРИ в пределах градостроительного регламента).

Существенное ограничение: **правообладатель не вправе выбирать ВРИ, предусматривающий строительство многоквартирных домов, если утверждённой документацией по планировке территории использование участка предусматривается в иных целях, даже когда жилищное строительство допускается градостроительным регламентом** (п. 9 ст. 14.4 Земельного кодекса РФ). Это же ограничение действует и при проведении аукционов: орган обязан указать в решении о проведении аукциона основные ВРИ и внести сведения о них в ЕГРН до публикации извещения (п. 10 ст. 14.4 ЗК РФ).

Отдельно: смена категории земель (например, с земель сельскохозяйственного назначения на земли населённых пунктов) сама по себе даёт кратный рост УПКС и в массовой оценке учитывается как изменение характеристик.

4.2. Три подверсии и их последствия

2А. ВРИ изменён на «многоэтажная жилая застройка» (код 2.7 Классификатора ВРИ, утв. приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412) по заявлению самого правообладателя. Рост КС закономерен и является следствием собственного выбора заявителя. Оспаривать «неправомерность роста» бессмысленно; единственный инструмент — установление КС в размере рыночной стоимости для нового ВРИ (раздел 6), причём рыночная стоимость участка под МКД объективно высока.

2Б. ВРИ изменён органом публичной власти (или в ЕГРН внесена запись без волеизъявления правообладателя). Здесь возможны два самостоятельных требования: (1) оспаривание решения/действий органа об изменении ВРИ по правилам гл. 22 КАС РФ (для нормативного акта — гл. 21 КАС РФ) в трёхмесячный срок со дня, когда стало известно о нарушении права (ст. 219 КАС РФ); (2) после восстановления прежнего ВРИ — пересчёт КС. Риск: если изменение произошло в 2021–2023 гг., срок на оспаривание пропущен и восстановить его крайне сложно.

2В. В ЕГРН внесена ошибочная запись (техническая ошибка) о ВРИ или площади. Исправляется в порядке ст. 61 Закона № 218-ФЗ; после исправления КС пересчитывается, а для налога действует специальное правило о ретроактивном применении (раздел 9).

4.3. Практический вывод по версии 2

Запросите выписку ЕГРН не только о КС, но и о характеристиках, а также (в Росреестре/архиве БУ) — сведения о дате и основании изменения ВРИ и

площади. Если ВРИ/площадь менялись: рост арифметически объясним; работайте либо по линии оспаривания самого изменения (только при отсутствии волеизъявления правообладателя и в пределах срока), либо по линии установления рыночной стоимости под фактический ВРИ.

5. Версия 3. Ошибка в оценке или недостоверность сведений

5.1. Правовое обоснование

Первое самостоятельное основание пересмотра — **недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его КС** (п. 1 ч. 1 ст. 248 КАС РФ). Под недостоверностью понимается в том числе несоответствие использованных при оценке сведений (площадь, ВРИ, категория, адрес, назначение) сведениям ЕГРН — на это прямо ориентирует практика, закреплённая в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 (п. 20).

Второй механизм — **исправление ошибок, допущенных при определении КС**, осуществляемое БУ (ст. 21 Закона № 237-ФЗ). Сюда относятся в том числе методологические и счётные ошибки: отнесение участка к неверному сегменту оценки, применение УПКС другого вида использования, ошибка в единицах измерения площади, задвоение характеристик.

Третий, вспомогательный и бесплатный механизм — **получение разъяснений, связанных с определением КС**: БУ обязано предоставить их в течение 30 дней со дня поступления обращения; обратиться вправе лица, чьи права или обязанности затрагиваются результатами оценки; обращение в обязательном порядке должно содержать ФИО (полное наименование), адрес (местонахождение), телефон, e-mail (при наличии) и кадастровый номер и (или) адрес объекта; обращение, не соответствующее этим требованиям, рассмотрению не подлежит (ч. 1, 3, 4, 5, 6 ст. 20 Закона № 237-ФЗ).

5.2. Оценка версии

Именно эта версия наиболее вероятна при описанном масштабе роста (148 раз). Типичные сценарии: участок с ВРИ «ИЖС» отнесён к сегменту многоэтажной жилой застройки; применена площадь в кв. м вместо га; участок ошибочно «привязан» к другому кадастровому кварталу с высоким УПКС; в расчёт включены расположенные на участке объекты капитального строительства как отдельный объект оценки.

5.3. Практический вывод по версии 3

Это самый быстрый и дешёвый путь: обращение по ст. 20 Закона № 237-ФЗ за разъяснениями (30 дней) позволяет выяснить, какие именно характеристики и какой УПКС легли в расчёт. Если выявлено несоответствие — заявление об исправлении ошибки в БУ (ст. 21) и/или административный иск по п. 1 ч. 1 ст. 248 КАС РФ. При исправлении ошибки, повлёкшей уменьшение КС, налог пересчитывается за прошлые периоды (раздел 9).

6. Версия 4 (базовая для вопроса о пересмотре).

Характеристики не менялись, но КС явно не соответствует рыночной

6.1. Возможно ли пересмотреть КС при неизменных характеристиках — да

Прямой ответ: **да, возможно**, и для этого закон предусматривает два независимых основания и две процедуры.

Основание — установление рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена КС (п. 2 ч. 1 ст. 248 КАС РФ). Дополнительно с 2024 года действует новое основание: установление рыночной стоимости на дату, указанную в отчёте об оценке, приложенном к заявлению, подававшемуся в бюджетное учреждение, — при условии обращения в суд в течение шести месяцев с даты оценки (п. 3 ч. 1 ст. 248 КАС РФ, введён Федеральным законом от 24.07.2023 № 349-ФЗ).

Процедура 1 — внесудебная, через бюджетное учреждение. КС может быть установлена БУ в размере рыночной стоимости по заявлению юридических и физических лиц, если КС затрагивает их права или обязанности, а также органов власти — в отношении государственных и муниципальных объектов; заявление подаётся лично, почтой с уведомлением или через портал госуслуг, форма и формат утверждаются регулятором; подать заявление можно в период с даты постановки объекта на кадастровый учёт до даты снятия с учёта (ч. 1–3 ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ, введена Федеральным законом от 31.07.2020 № 269-ФЗ). К заявлению прилагается отчёт об оценке рыночной стоимости, составленный по правилам Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Процедура 2 — судебная. Административное исковое заявление об оспаривании результатов определения КС подаётся в суд, если результатами оценки затронуты права и обязанности заявителя (ч. 1 ст. 245 КАС РФ); дело

рассматривается по правилам гл. 25 КАС РФ с особенностями, установленными ст. 245–248 КАС РФ.

6.2. Сроки

- **Пять лет** с даты внесения в ЕГРН оспариваемых результатов — при условии, что на момент обращения в суд не внесены результаты очередной ГКО либо сведения об изменении характеристик, повлёкшем изменение КС (ч. 3 ст. 245 КАС РФ). Если новая КС внесена в 2023–2026 гг., срок не истёк.
- **Шесть месяцев** с даты оценки — специально для требования по п. 3 ч. 1 ст. 248 КАС РФ.
- Проверка предмета иска: если предмет по существу не соответствует ч. 1 ст. 248 КАС РФ, суд предлагает уточнить требования, иначе оставляет заявление без рассмотрения по ч. 2 ст. 196 КАС РФ (ч. 2 ст. 248 КАС РФ). Практический смысл: нельзя просить «признать рост необоснованным» — нужно просить установить стоимость в размере рыночной либо констатировать недостоверность сведений.

6.3. Конкурирующая позиция: можно ли оспорить саму величину КС «из-за роста»

Существует устойчивый подход, согласно которому **сам по себе рост КС (даже многократный) не является основанием для признания результатов оценки незаконными** — если сведения достоверны и методика соблюдена. В этом случае единственный надлежащий способ — установление рыночной стоимости. Противоположная (менее распространённая) позиция допускает признание результатов недействительными при выявлении методологических дефектов расчёта (неверный сегмент, некорректные корректировки, отсутствие анализа достаточности информации), то есть когда порок лежит в самом расчёте, а не в его результате. На практике различие влияет на выбор иска: если есть дефект расчёта — эффективнее п. 1 ч. 1 ст. 248 КАС РФ (недостоверность), если дефекта нет, а стоимость завышена — п. 2 ч. 1 ст. 248 КАС РФ (рыночная стоимость).

6.4. Практический вывод по версии 4

Даже при полностью неизменных характеристиках участка КС можно пересмотреть: сначала — заявление в БУ по ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ с отчётом об оценке (быстрее и дешевле суда), при отказе или неприемлемом результате — административный иск по гл. 25 КАС РФ. Ограничение: рыночная стоимость должна определяться на «налоговую» дату (п. 2 ч. 1 ст. 248 КАС РФ), иначе — специальный шестимесячный механизм п. 3 ч. 1 ст. 248 КАС РФ.

7. Обязателен ли досудебный порядок до обращения в суд

Это один из тех вопросов, где необходимо различать ситуации.

7.1. Позиция 1 (основная): досудебный порядок не обязателен

Часть 4 ст. 245 КАС РФ допускает обязательность досудебного обращения **только в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения КС** и только если это прямо установлено федеральным законом. После реформы 2020 года (Закон № 269-ФЗ) институт комиссий в системе 237-ФЗ фактически заменён двумя механизмами: разъяснениями БУ (ст. 20) и установлением рыночной стоимости БУ (ст. 22.1), при этом обращение в БУ — **право**, а не обязанность заявителя. Гл. 25 КАС РФ обязательного претензионного/досудебного этапа для требования об установлении рыночной стоимости не устанавливает. Следовательно, при КС, определённой по правилам 237-ФЗ, допустимо идти сразу в суд.

7.2. Позиция 2: досудебный порядок обязателен (для «старых» правоотношений)

Если КС была утверждена по правилам 135-ФЗ (до перехода соответствующего субъекта РФ на 237-ФЗ), а также если в силу закона для конкретного периода/региона сохранялось обязательное обращение в комиссию, несоблюдение этого порядка влечёт оставление иска без рассмотрения (ч. 4 ст. 245 КАС РФ; ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ; разъяснения постановления Пленума ВС РФ от 30.06.2015 № 28). Для 2020 года (когда КС составляла 277 000 ₽) такая ситуация полностью исключена быть не может — нужно проверить, по какому закону утверждена именно оспариваемая величина.

7.3. Позиция 3: обращение в БУ обязательно «фактически» — в одном частном случае

Для требования по **п. 3 ч. 1 ст. 248 КАС РФ** (рыночная стоимость на дату отчёта) закон прямо требует, чтобы отчёт об оценке прилагался к заявлению, подававшемуся в бюджетное учреждение, а иск был подан в течение шести месяцев с даты оценки. То есть в этом сценарии обращение в БУ — условие использования «удобной» даты оценки.

7.4. Практический вывод по разделу 7

Для действующей (пост-2021) оценки в большинстве регионов досудебное обращение в БУ по ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ **не является обязательным, но целесообразно**: это бесплатно, быстрее суда, а отказ БУ либо установленная им стоимость могут быть использованы в суде. Если оспариваемая КС утверждена по 135-ФЗ, необходимо проверить наличие/отсутствие обязательного комиссионного этапа — иначе риск оставления иска без рассмотрения. Если планируется использовать дату оценки по отчёту (п. 3 ч. 1 ст. 248 КАС РФ) — обращение в БУ обязательно и должно уложиться в шестимесячное окно.

8. Правомерно ли увеличение КС вследствие изменения ВРИ на жилищное строительство

8.1. Правовая рамка

ВРИ определяется градостроительным регламентом (ст. 37 ГрК РФ) с учётом ограничений ст. 14.4 ЗК РФ; именно ВРИ (а не категория) является основным ценообразующим фактором в массовой оценке, поскольку определяет сегмент, к которому относится участок. Поэтому перевод участка из «ИЖС / ЛПХ / сельхозиспользование» в «многоэтажная жилая застройка» или, наоборот, приведение ВРИ в соответствие с генеральным планом и ПЗЗ — самая частая причина кратного роста КС.

8.2. Когда рост правомерен

- ВРИ изменён по заявлению правообладателя в порядке ст. 37 ГрК РФ — рост правомерен, риск несёт заявитель.
- ВРИ приведён в соответствие с документацией по планировке территории/ ПЗЗ — как правило, правомерно (с учётом п. 9 ст. 14.4 ЗК РФ, запрещающего выбирать «многоквартирный» ВРИ, если планировкой предусмотрено иное).

8.3. Когда рост можно оспорить

- Запись о ВРИ внесена в ЕГРН без волеизъявления правообладателя либо с нарушением процедуры — оспаривание решения органа (гл. 22 КАС РФ) / нормативного акта (гл. 21 КАС РФ) и последующее исправление сведений и пересчёт КС.

- В расчёте применён сегмент, не соответствующий фактическому ВРИ (например, участок под ИЖС оценён по сегменту МКД) — это не «правомерный рост», а ошибка (раздел 5).

8.4. Практический вывод по разделу 8

Если участок действительно предназначен для жилищного строительства и ВРИ не менялся, 148-кратный рост почти наверняка не связан с ВРИ — ищите ошибку сегментации или иной дефект расчёта. Если ВРИ менялся — установите, кем и на каком основании; при отсутствии вашего волеизъявления и в пределах процессуальных сроков изменение можно оспорить.

9. Последствия для земельного налога и арендной платы

9.1. Земельный налог

Налоговая база — КС, внесённая в ЕГРН и подлежащая применению с 1 января года, являющегося налоговым периодом; по общему правилу **изменение КС в течение налогового периода не учитывается при определении базы в этом и предыдущих периодах** (п. 1 ст. 391 НК РФ). Исключения (п. 1 ст. 391 НК РФ):

1. исправление технической ошибки в сведениях ЕГРН о величине КС;
2. уменьшение КС в связи с исправлением ошибок, допущенных при её определении;
3. пересмотр КС по решению комиссии или суда **в случае недостоверности использованных сведений**;
4. изменение КС **на основании установления рыночной стоимости** по решению комиссии или суда.

В случаях 1–4 сведения об изменённой КС учитываются **начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой КС**, то есть ретроактивно. Асимметрия важна: назад (в сторону уменьшения) пересчёт работает, при увеличении КС в середине года налог за этот год по общему правилу не «догоняется».

Ставки: до 0,3 % в отношении участков, предоставленных для жилищного строительства (п. 1 ст. 394 НК РФ), до 1,5 % — для прочих (п. 2 ст. 394 НК РФ), конкретные ставки устанавливаются решениями представительных органов муниципальных образований. Порядок исчисления и авансовых платежей — ст. 396 НК РФ. Ориентировочно: при КС 41 млн ₽ и ставке 0,3 % налог составит

≈ 123 000 ₽ в год; при ставке 1,5 % — ≈ 615 000 ₽ в год. Это и есть реальная цена вопроса, определяющая экономическую целесообразность оспаривания.

9.2. Арендная плата

Размер арендной платы за участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, определяется в порядке, установленном Правительством РФ / органами власти субъекта / ОМСУ (п. 1 ст. 39.7 ЗК РФ); для федеральных земель применяются Основные принципы определения арендной платы, утв. постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582, — как правило, через произведение КС на ставку.

Здесь существуют две конкурирующие позиции о ретроактивности:

Позиция А (перерасчёт за прошлое). Если договор ставит плату в зависимость от КС, то при пересмотре КС (в том числе при установлении рыночной стоимости) плата подлежит перерасчёту за период применения оспариваемой КС — по аналогии с правилом п. 1 ст. 391 НК РФ.

Позиция Б (без ретроактивности). Правило п. 1 ст. 391 НК РФ установлено исключительно для налоговых правоотношений и на аренду не распространяется; арендная плата за истёкшие периоды, уплаченная по действовавшей тогда КС, перерасчёту не подлежит, если договор не предусматривает иного; новая КС применяется с даты, когда она подлежит применению.

Применение: позиция А — когда договор содержит прямую формулу «КС × ставка» и есть переплата; позиция Б — когда договором установлен фиксированный размер платы или плата индексируется иным способом, не привязанным к КС, либо когда истёк срок исковой давности (ст. 196, 200 ГК РФ) по возврату излишне внесённого.

9.3. Практический вывод по разделу 9

Для налога ретроактивный пересчёт возможен, но только по указанным в п. 1 ст. 391 НК РФ основаниям (недостоверность сведений, исправление ошибки, установление рыночной стоимости) — просто «рост КС» ретроактивного пересчёта не даёт. Для аренды исход зависит от текста договора и от того, какую из двух позиций займёт суд; при аренде у публичного собственника целесообразно одновременно с иском об установлении рыночной стоимости заявить требование о перерасчёте платы и о взыскании (зачёте) переплаты, обосновывая это позицией А.

10. Сводные практические выводы по каждой версии

Версия	Признак (что проверить)	Инструмент	Срок	Результат
1. Очередная ГКО	Изменилась только величина КС; есть акт об утверждении результатов	Разъяснения по ст. 20 Закона № 237-ФЗ → при завышении: ст. 22.1 → суд (гл. 25 КАС)	5 лет (ч. 3 ст. 245 КАС)	Установление рыночной стоимости
2. Изменение ВРИ/площади/категории	В выписке ЕГРН характеристики отличаются от 2020 г.	Установление основания изменения; при отсутствии волеизъявления — гл. 22/21 КАС; затем ст. 22.1 / иск	3 месяца (ст. 219 КАС) для оспаривания решения; 5 лет для КС	Возврат к прежнему ВРИ → пересчёт КС
3. Ошибка/недостоверность сведений	УПКС не соответствует сегменту; «чужая» площадь; единицы измерения	Заявление в БУ об исправлении ошибки (ст. 21), разъяснения (ст. 20); иск по п. 1 ч. 1 ст. 248 КАС	5 лет (ч. 3 ст. 245 КАС)	Исправление КС + ретроактивный пересчёт налога (п. 1 ст. 391 НК)
4. КС завышена при неизменных характеристиках	Рыночная стоимость по отчёту существенно ниже	Заявление в БУ (ст. 22.1) → иск (п. 2 или п. 3 ч. 1 ст. 248 КАС)	5 лет / 6 месяцев для «даты отчёта»	Установление рыночной стоимости, ретроактивный пересчёт

Минимальный набор документов для любой версии: выписка ЕГРН о КС и о характеристиках объекта; копия акта об утверждении результатов ГКО (или решения БУ о пересчёте); ответ БУ на обращение по ст. 20 Закона № 237-ФЗ; отчёт об оценке рыночной стоимости (для версий 1 и 4); документы об изменении ВРИ/площади (для версии 2).

Первое действие (наименьшие затраты, максимальная информативность): обращение в бюджетное учреждение субъекта РФ за разъяснениями по ст. 20 Закона № 237-ФЗ с указанием кадастрового номера — оно прямо покажет,

какие характеристики и какой удельный показатель легли в основу КС 41 млн ₽, и тем самым «отсечёт» либо подтвердит версии 2 и 3.

11. Список использованных нормативных источников

1. Конституция РФ — ст. 35, 57 (основание требований о правомерности налоговых изъятий).
2. Земельный кодекс РФ — ст. 14.4 (ч. 9, 10), ст. 39.2, ст. 39.7.
3. Градостроительный кодекс РФ — ст. 37 (виды разрешённого использования).
4. Налоговый кодекс РФ — ст. 391 (п. 1), ст. 394 (п. 1, 2), ст. 396.
5. Кодекс административного судопроизводства РФ — ст. 196 (ч. 2), ст. 219, гл. 21, гл. 22, ст. 245 (ч. 1-4), ст. 248 (ч. 1 п. 1-3, ч. 2), гл. 25.
6. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» — ст. 6, ст. 16, ст. 20 (ч. 1, 3, 4, 5, 6), ст. 21, ст. 22.1 (ч. 1-3).
7. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» — ст. 24.17, ст. 24.18, ст. 24.20.
8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 61.
9. Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ (введение ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ, реформа института комиссий).
10. Федеральный закон от 24.07.2023 № 349-ФЗ (введение п. 3 ч. 1 ст. 248 КАС РФ).
11. Федеральный закон от 29.07.2017 № 274-ФЗ (изменение порядка оспаривания, редакция ст. 245 КАС РФ).
12. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности».
13. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».
14. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков».
15. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (в части недостоверности сведений и порядка оспаривания).
16. Гражданский кодекс РФ — ст. 196, 200 (исковая давность применительно к возврату излишне внесённой арендной платы).

Примечание: в отношении ст. 391 НК РФ и ст. 24.17 Закона № 135-ФЗ использованы редакции, действующие на момент подготовки разбора; при подготовке иска необходимо сверить редакцию норм на дату утверждения оспариваемой КС, поскольку правила о дате применения пересмотренной стоимости вводились Федеральным законом от 03.08.2018 № 334-ФЗ и применяются к правоотношениям соответствующего периода.

