

№ 5  
Дата 04.12.23  
Подпись

«Дальневосточный филиал Федерального государственного бюджетного  
образовательного учреждения высшего образования  
«Всероссийская академия внешней торговли Министерства экономического  
развития Российской Федерации»

Юридический факультет  
Кафедра юриспруденции

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

Магистрант **Николаенко Екатерина Владимировна**

Тема: «Актуальные проблемы реализации вещных прав на недвижимое  
имущество субъектами предпринимательской деятельности  
и пути их решения»

по направлению подготовки 40.04.01. «Юриспруденция»

Направленность (профиль): «Предпринимательское, коммерческое право»

Научный руководитель  
канд. ист. наук,  
доцент кафедры юриспруденции  
Геготаулина Лариса Александровна

Дата защиты: 24 декабря 2023  
Оценка: отлично

ПРОВЕРЕНО НА УРОВЕНЬ ОРИГИНАЛЬНОСТИ		
Кафедра	<i>Юриспруденция</i>	
Научный руководитель	<i>Геготаулина Л.А.</i>	
(подпись)		
« 04 »	12	2023 г.

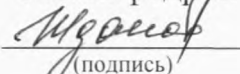
г. Петропавловск-Камчатский  
2023 г.

«Дальневосточный филиал Федерального государственного бюджетного  
образовательного учреждения высшего образования  
«Всероссийская академия внешней торговли  
Министерства экономического развития Российской Федерации»

Юридический факультет  
Кафедра юриспруденции  
Направление подготовки 40.04.01 «Юриспруденция»  
Профиль «Предпринимательское, коммерческое право»

**УТВЕРЖДАЮ**

Зав. кафедрой юриспруденции

  
(подпись) Жданов А.В.

« 18 » 11 2022 г.

**П Л А Н - З А Д А Н И Е**

**на выполнение выпускной квалификационной работы**  
обучающемуся **Николаенко Екатерине Владимировне** группы **МЮР-21**

1. Тема ВКР: «Актуальные проблемы реализации вещных прав на недвижимое имущество субъектами предпринимательской деятельности и пути их решения», утверждена приказом «ДВФ ВАВТ Минэкономразвития России» от « 24 » 10 2021 г. № 89

2. Научный руководитель: Геготаулина Лариса Александровна, доцент кафедры юриспруденции, канд. ист. наук

3. Цель работы: комплексный анализ реализации вещных прав на недвижимое имущество субъектами предпринимательской деятельности

Формируемые компетенции: УК-1, УК-4, УК-6, ОПК-1, ОПК-2, ОПК-3, ОПК-4, ОПК-6, ОПК-7, ПК-1, ПК-2, ПК-3, ПК-4, ПК-5

4. Содержание ВКР: 1. Понятие вещных прав и их реализации в гражданском обороте (этапы становления и развития вещных прав; признаки и принципы вещного права; виды вещных прав); 2. Особенности реализации вещных прав субъектами предпринимательской деятельности (понятие и виды имущества, используемого в предпринимательской деятельности; формирование имущественной основы предпринимательской деятельности; правовой режим отдельных видов имущества в предпринимательской деятельности); 3. Актуальные проблемы реализации вещных прав на недвижимое имущество субъектами предпринимательской деятельности и пути их решения.

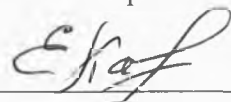
5. Календарный план выполнения выпускной квалификационной работы:

№ п/п	Наименование этапов	Срок выполнения	Отметка о выполнении
1.	1 глава	01.03.2023	выполнено
2.	2 глава	01.06.2023	выполнено
3.	3 глава	15.10.2023	выполнено
4.	ВКР в целом	01.12.2023	выполнено

6. Требования к оформлению выпускной квалификационной работы содержатся в Положении о выпускной квалификационной работе магистранта и размещены на сайте ДВФ ВАВТ: [www: dvf-vavt.ru](http://www.dvf-vavt.ru)

Научный руководитель:  Григорьев Н.А.

С Положением о выпускной квалификационной работе магистранта ознакомлен, задание принял к исполнению:

 14.11.2022  
(подпись обучающегося, дата)

Выпускная квалификационная работа закончена « 01 » декабря 2023 г.

Научный руководитель:  Григорьев Н.А.

«Дальневосточный филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Всероссийская академия внешней торговли Министерства экономического развития Российской Федерации»

## **ОТЗЫВ НАУЧНОГО РУКОВОДИТЕЛЯ** на выпускную квалификационную работу

студентки магистратуры **Николаенко Екатерины Владимировны** группы МЮР-21, обучающейся по магистерской программе «Предпринимательское, коммерческое право», по направлению подготовки 40.04.01 «Юриспруденция».

Тема выпускной квалификационной работы: **«Актуальные проблемы реализации вещных прав на недвижимое имущество субъектами предпринимательской деятельности и пути их решения».**

**1.Актуальность, цель и задачи исследования:** Анализ правового регулирования вещных прав имеет важное значение в цивилистической науке, поскольку многие вопросы, связанные с вещным правом, несмотря на длительный период их исследования, и в настоящее время не имеют однозначного решения. Институт вещного права в современном законодательстве Российской Федерации недостаточно систематизирован, не содержит определения данного права и его родовых признаков (свойств), что в свою очередь порождает у участников гражданского оборота определенные сложности по регулированию вопросов владения, пользования и распоряжения имуществом, что и обусловило исследовательский интерес выпускницы.

Целью выпускной квалификационной работы стал комплексный анализ реализации вещных прав на недвижимое имущество субъектами предпринимательской деятельности. На достижение поставленной цели ориентированы и задачи научного исследования.

**2.Обзор литературы по теме исследования:** При написании выпускной квалификационной работы были использованы труды дореволюционных, советских, современных российских ученых в области права. Исследование истории понятия и признаков вещных прав проведено на основе работ дореволюционных российских цивилистов (Васьковского Е. В., Муромцева С. А., Петражицкого Л. И., Победоносцева К. П., Покровского И. А., Шершеневича Г.Ф. и других); советских и современных российских ученых (Ахметьяновой З. А., Бабаева А. Б., Бадаевой Н. В., Бакунова А. В., Баринова Н. П., Бойко А. Ю., Венедиктова А. В., Витрянского В. В., Генкина Д. М., Грибовского С. В., Емелькиной И. А., Иванова А. А., Иоффе О. С., Каминского А. В., Корнеева С. И., Красновой С. А., Новицкий И. Б., Райхер В. К., Рожковой М. А., Сазановой И. В., Стерника Г. М., Суханова Е. А., Формакидова Д. А., Щенниковой Л. В., Шуплецовоу Ю. И. и других).

Вместе с тем, не все аспекты рассматриваемой темы, нашли отражение в современной исследовательской литературе. Все это дополнительно обуславливает актуальность представленного исследования.

**3.Методика исследования:** в процессе написания выпускной квалификационной работы использовался комплекс методов научного исследования: всеобщий

(диалектический) метод исследования; общенаучные методы (анализ, синтез, обобщение); частноправовые методы (формально-юридический метод, историко-правовой, сравнительно-правовой.), а также разнообразные технико-юридические приемы.

**4. Анализ содержания выпускной квалификационной работы (краткая характеристика каждого раздела, оценка умений анализировать, обобщать, делать выводы):** в структурном отношении выпускная квалификационная работа состоит из введения, основной части, заключения, списка использованных источников. В основной части, представленной тремя главами, автором проведен анализ истории становления и развития законодательства о вещных правах, исследовано современное состояние законодательства Российской Федерации в области вещных прав и перспективы его совершенствования; проведен анализ механизма проведения государственной кадастровой оценки, исследованы особенности применения ценообразующих факторов при проведении массовой кадастровой оценки; определены проблемы, которые возникают у субъектов предпринимательской деятельности при реализации вещных прав, в том числе после проведения очередного тура государственной кадастровой оценки; сформулированы предложения, направленные на совершенствование механизма законодательного регулирования проведения государственной кадастровой оценки и ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Качество проделанной работы позволяет дать высокую оценку умению автора анализировать содержание нормативных правовых актов, доктринальных положений, правоприменительной практики, обобщать, делать выводы.

#### **5. Практическая и теоретическая значимость результатов исследования:**

Практическая значимость работы заключается в том, что полученные выводы обладают потенциалом для использования в деле совершенствования правового регулирования, предоставляя основу для разрешения актуальных проблем в области предпринимательства в общем. Кроме того, эти выводы могут быть востребованы при доработке нормативно-правовой базы, механизм проведения государственной кадастровой оценки и ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Если кадастровая стоимость экономически не обоснована, это дает налогоплательщику основания требовать полного восстановления своих прав, нарушенных вследствие утверждения данной стоимости. В том числе, полного возмещения убытков и судебных расходов, понесенных в связи с оспариванием кадастровой стоимости, и, следовательно, дополнительным расходам из бюджета.

**6. Оценка степени обоснованности и достоверности положений, выводов и рекомендаций:** большинство выводов, сделанных автором выпускной квалификационной работы, основано на анализе нормативных правовых актов, многочисленных материалов правоприменительной практики и актуальных научных исследований, что подтверждает умение автора осуществлять качественную обработку данных, анализировать полученные результаты и интерпретировать их в контексте поставленных исследовательских задач, а также делать обоснованные выводы по результатам исследования, имеющие практическую значимость.

Основные результаты научных исследований апробированы в форме участия в научных форумах, круглых столах, публикаций трех научных статей.

## 7. Новизна полученных результатов исследования и личный вклад автора:

Выпускная квалификационная работа носит творческий и самостоятельный характер. Исследование связано с решением как научно-исследовательских, так и правоприменительных задач.

В частности, заслуживает внимания аргументация автора вывод о необходимости совершенствования механизма проведения государственной кадастровой оценки, а именно:

- сократить срок предоставления информации по запросу ГБУ с «двадцати» до «пяти» рабочих дней со дня получения запроса;
- установить ограничения на совершение сделок с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но их границы не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.
- дополнить Методические указания положением, регламентирующим порядок определения потенциальных выбросов при анализе данных о рынке объектов недвижимости;
- дополнить Методические указания положением, устанавливающим необходимость включения в расчеты методом статистического (регрессионного) моделирования объектов в равном соотношении из каждого квартиля вариационного ряда.

Уровень оригинальности текста составляет 81,36 %

## 8. Достоинства и недостатки по содержанию и оформлению выпускной квалификационной работы:

Композиционно выпускная квалификационная работа выстроена удачно, это позволяет достичь заявленную цель и решить задачи, стоящие перед выпускницей. Стил изложения научный, понятийный аппарат использован корректно.

Работа имеет четкую структуру, логическую завершенность, правильное оформление библиографических ссылок, списка использованных источников, аккуратность исполнения.

Оформление и информационное сопровождение выпускной квалификационной работы в целом соответствуют предъявляемым требованиям.

## 9. Вопросы и замечания: отсутствуют

**10. Общая оценка работы:** выпускная квалификационная работа Николаенко Е.В. соответствует предъявляемым требованиям и может быть допущена к защите; заслуживает высокой положительной оценки; выпускница достойна присвоения квалификация «Магистр».

## Сведения о научном руководителе:

Геготаулина Лариса Александровна  
доцент кафедры юриспруденции  
кандидат исторических наук

Подпись  Дата 04.12.2023

С отзывом ознакомлена . Николаенко Е. В.

«Дальневосточный филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Всероссийская академия внешней торговли Министерства экономического развития Российской Федерации»

**РЕЦЕНЗИЯ**  
**на выпускную квалификационную работу**

обучающейся **Николаенко Екатерины Владимировны**,  
направление подготовки 40.04.01 «Юриспруденция», направленность (профиль)  
«Предпринимательское, коммерческое право».

Тема выпускной квалификационной работы: **«Актуальные проблемы реализации вещных прав на недвижимое имущество субъектами предпринимательской деятельности и пути их решения».**

**1. Актуальность, цель и задачи исследования.**

Тема исследования, выполненного магистрантом **Николаенко Е. В.**, вне всякого сомнения, актуальна. Необходимость глубокого изучения проблем, образующих предмет представленного для рецензирования исследования, обусловлена, прежде всего, недостаточной степенью изученности особенностей механизма правового регулирования общественных отношений, складывающихся в ходе реализации вещных прав субъектами предпринимательской деятельности в современной России. Соответственно избранному для исследования предмету, автор работы поставила перед собой и успешно решила следующие исследовательские задачи: провести анализ истории становления и развития законодательства о вещных правах, исследовать современное состояние законодательства Российской Федерации в области вещных прав и перспектив его совершенствования; провести анализ механизма проведения государственной кадастровой оценки, исследовать особенности применения ценообразующих факторов при проведении массовой кадастровой оценки; определить проблемы, которые возникают у субъектов предпринимательской деятельности при реализации вещных прав, в том числе после проведения очередного тура государственной кадастровой оценки; сформулировать предложения, направленные на совершенствование механизма законодательного регулирования проведения государственной кадастровой оценки и ведения Единого государственного реестра недвижимости и др.

**2. Обзор литературы по теме исследования.**

В процессе работы над выполнением поставленных исследовательских задач магистрант **Николаенко Е. В.** изучила научные труды многих замечательных ученых, посвященные как непосредственно самой тематике работы, так и общим вопросам теории гражданского права. Теоретической основой работы послужили исследования дореволюционных российских цивилистов: Васильковского Е. В., Муромцева С. А., Петражицкого Л. И., Победоносцева К. П., Покровского И. А., Шершеневича Г. Ф.; советских и современных российских ученых: Ахметьяновой З. А., Бабаева А. Б., Бадаевой Н. В., Бакунова А. В., Барина Н. П., Бойко А. Ю., Венедиктова А. В., Витрянского В. В., Генкина Д. М., Грибовского С. В., Емелькиной И. А., Иванова А. А., Иоффе О. С., Каминского А. В., Корнеева С. И.,

Красновой С. А., Новицкий И. Б., Райхер В. К., Рожковой М. А., Сазановой И. В., Стерника Г. М., Суханова Е. А., Формакидова Д. А., Щенниковой Л. В., Шуплецовой Ю. И.

### **3. Методика исследования.**

Методологическую основу исследования традиционно составили общенаучные и частнонаучные методы научного познания. Эмпирическую основу исследования составили материалы судебной и правоприменительной практики в соответствующей области.

### **4. Практическая и теоретическая значимость результатов исследования.**

Практическая и теоретическая значимость результатов исследования заключается в том, что автору работы удалось сформулировать некоторые предложения по совершенствованию действующего механизма правового регулирования общественных отношений, складывающихся в ходе реализации вещных прав субъектами предпринимательской деятельности в современной России.

### **5. Анализ содержания выпускной квалификационной работы (краткая характеристика каждого раздела, оценка умений анализировать, обобщать, делать выводы).**

Структура работы определена ее целью и задачами. Выпускная квалификационная работа **Николаенко Е. В.** состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников. Во введении обоснована актуальность темы исследования; описаны научная разработанность и новизна исследования, теоретическая, нормативная, эмпирическая и методологическая основы исследования, практическая значимость исследования; определены цель, задачи, объект и предмет исследования. Первая глава посвящена понятию вещных прав и их реализации в гражданском обороте, включает в себя три параграфа: этапы становления и развития вещных прав; признаки и принципы вещного права и виды вещных прав. Во второй главе описаны особенности реализации вещных прав субъектами предпринимательской деятельности, глава содержит три параграфа посвященных: понятию и видам имущества, используемого в предпринимательской деятельности; формированию имущественной основы предпринимательской деятельности и правовому режиму отдельных видов имущества в предпринимательской деятельности. В третьей главе раскрыты актуальные проблемы реализации вещных прав на недвижимое имущество субъектами предпринимательской деятельности и внесены предложения по их решению. Глава состоит из двух параграфов, в которых освещены проблемы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в сфере предпринимательской деятельности; проведен анализ влияния индивидуального правового режима объекта недвижимости на его кадастровую стоимость и исследованы спорные вопросы определения кадастровой стоимости. В заключении с учетом анализа правоприменительной практики по решению актуальных проблем в области реализации вещных прав на недвижимое имущество субъектами предпринимательской деятельности подведены итоги, сделаны выводы, внесены предложения по законодательному регулированию совершенствования механизма проведения государственной кадастровой оценки.



**6. Оценка степени обоснованности и достоверности положений, выводов и рекомендаций.**

В представленной работе магистрантом **Николаенко Е. В.** продемонстрировано умение логически и последовательно обобщать теоретические положения, а также материалы правоприменительной практики, анализировать их, и на основе полученных результатов делать свои собственные независимые выводы.

**7. Новизна полученных результатов исследования и личный вклад автора.**

Основные положения работы могут быть, вне всякого сомнения, использованы в качестве дополнительных материалов по курсам гражданского, предпринимательского и корпоративного права.

**8. Достоинства и недостатки по содержанию и оформлению выпускной квалификационной работы.**

При выполнении работы магистрант **Николаенко Е. В.** проявила добросовестность, старание и умение в использовании знаний и навыков, полученных ей в высшем учебном заведении. Среди наиболее явных достоинств представленной работы следует назвать ее глубину, системность, большое количество эмпирического материала.

**9. Вопросы и замечания.**

В целом работа оставляет очень положительное впечатление. Но, вместе с тем, не лишена она и некоторых незначительных недостатков. Автору следовало бы уделить более пристальное внимание анализу особенностей механизма правового регулирования общественных отношений, складывающихся в ходе реализации вещных прав субъектами предпринимательской деятельности в зарубежных странах. Тем не менее, данное замечание, разумеется, не отражается на общей положительной оценке работы, представленной для рецензирования.

**10. Общая оценка работы.**

Выпускная квалификационная работа магистранта **Николаенко Екатерины Владимировны**, обучающейся по программе «Предпринимательское, коммерческое право», по направлению подготовки 40.04.01 «Юриспруденция», соответствует требованиям, предъявляемым к работам такого вида и заслуживает положительной оценки.

**Сведения о рецензенте:**

Ф.И.О.: Мильков Александр Васильевич.

Должность: профессор кафедры правовых дисциплин Филиала РЭУ им. Плеханова в г. Пятигорске.

Место работы: Филиал РЭУ им. Плеханова в г. Пятигорске.

Ученая степень: доктор юридических наук.

Ученое звание: доцент.

Подпись \_\_\_\_\_

Дата \_\_\_\_\_

15.12.2023

Мильков Александр Васильевич  
15 12 23

Добро пожаловать  
кафедра  
юриспруденции

[Выйти](#)

Организация:  
не определена

[Главная](#)

[Мои коллекции\(0\)](#)

[Мой профиль](#)

 [Русский](#)  
 [Английский](#)

Поиск

Поиск  
заимствований

Поиск похожих  
документов

Тематический  
анализ

Анали  
те

На этой вкладке выполняется поиск текстовых заимствований в коллекциях документов. Введите проверяемый текст в соответствии с загруженным файлом с текстом для поиска заимствований. Вы можете выбрать год опубликования проверяемого текста для разделения совпадений на две категории: множество документов-источников, из которых заимствуется проверяемый текст, (опубликованных ранее), а также документов, заимствующих из проверяемого текста, (опубликованных позднее).

Введите текст:

...или загрузите файл с текстом:

Файл не выбран...

Выбра

Год публикации: 2023

Выберите коллекции

Все коллекции

ЗБС Znanium


ЗБС lbooks.ru

ЗБС Консультант студента

Российские журналы 

Авторефераты 

Рефераты 

Белгородский государственный  
национальный исследовательский  
университет 

Elsevier (ScienceDirect) 

Белгородский государственный  
технологический университет им. В.Г.Шухова 

Hindawi (Иностранные журналы)

Белорусский государственный педагогический  
университет им. М. Танка 

Springer 

Белорусский государственный университет 

Springer (по подписке)

Белорусский государственный университет  
транспорта 

WWF: Всемирный фонд дикой природы

Белорусский государственный университет  
физической культуры 

Википедия (рус.) 

Белорусский национальный технический  
университет 


Википедия (англ.) 

Гомельский государственный медицинский  
университет 

Гомельский государственный университет  
имени Франциска Скорины 

Гродненский государственный медицинский  
университет 


Казанский федеральный университет 

Московский автомобильно-дорожный  
государственный технический университет (МАДИ) 

Российский университет дружбы народов  
имени Патриса Лумумбы 

Самарский национально-исследовательский  
университет им. академика С. П. Королёва 

Санкт-Петербургский горный университет 

Санкт-Петербургский политехнический  
университет Петра Великого (открытый доступ) 

Санкт-Петербургский политехнический  
университет Петра Великого

Северный (Арктический) федеральный  
университет 

Сибирский федеральный университет 

Тверской государственный университет 

Тольяттинский государственный университет  
 Томский государственный университет  
 Тюменский государственный университет  
 Уральский государственный лесотехнический университет  
 Уральский федеральный университет  
 Финансовый университет при правительстве  
 РФ

Анали

Обработан файл: ВКР Николаенко Е.В..docx.

Год публикации: 2023.

Оценка оригинальности документа - 81.36%

Просмотр заимствований в документе

Время выполнения: 142 секунд

Ис

## Источники заимствования

Заимс

1. Государственные кадастры и кадастровая оценка земельИнформация о документе<https://znanium.com/catalog/document?id=373501>Показать заимствования(9)2. Комментарий к Федеральному Закону от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (постатейный)Информация о документе<https://znanium.com/catalog/document?id=334945>Показать заимствования(11)3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1.Информация о документе<https://znanium.com/catalog/document?id=293848>Показать заимствования(7)4. Государственные кадастры и кадастровая оценка земель : учебное пособие. - (Среднее профессиональное образование)Информация о документе<https://ibooks.ru/products/375381>Показать заимствования(5)5. Вещное правоИнформация о документе<https://znanium.com/catalog/document?id=227790>Показать заимствования(8)6. Стратегия управления государственной и муниципальной собственностью : теория и практикаИнформация о документе<https://znanium.com/catalog/document?id=329000>Показать заимствования(6)7. Правовое регулирование оценочной деятельности в сфере недвижимостиИнформация о документе

<https://znanium.com/catalog/document?id=335523>[Показать заимствования\(6\)](#)**8. Земельное право. Общая часть**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=335519>[Показать заимствования\(5\)](#)**9. Юридические лица в гражданском праве**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=78419>[Показать заимствования\(6\)](#)**10. Стратегия управления государственной и муниципальной собственностью: теория и практика**[Информация о документе](#)<https://ibooks.ru/products/362488>[Показать заимствования\(5\)](#)**11. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Части первой (постатейный)**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=269080>[Показать заимствования\(5\)](#)**12. Гражданское право. Практикум**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=375568>[Показать заимствования\(5\)](#)**13. Комментарий к главе 32 Налогового кодекса РФ «Налог на имущество физических лиц»**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=358094>[Показать заимствования\(6\)](#)**14. Комментарий к Федеральному закону от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=352572>[Показать заимствования\(6\)](#)**15. Комментарий к Федеральному закону от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=335039>[Показать заимствования\(6\)](#)**16. Хозяйственное (предпринимательское) право**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=95025>[Показать заимствования\(4\)](#)**17. Земельное право**

[Информация о документе](#)

<https://znanium.com/catalog/document?id=329604>

[Показать заимствования\(6\)](#)

**18. Правовое регулирование оценочной деятельности в сфере недвижимости:  
Лекция**

[Информация о документе](#)

<https://books.ru/products/369106>

[Показать заимствования\(5\)](#)

**19. Полный курс гражданского права России**

[Информация о документе](#)

<https://znanium.com/catalog/document?id=335667>

[Показать заимствования\(5\)](#)

**20. Гражданское право**

[Информация о документе](#)

<https://znanium.com/catalog/document?id=71588>

[Показать заимствования\(5\)](#)

**21. Хозяйственное (предпринимательское) право**

[Информация о документе](#)

<https://znanium.com/catalog/document?id=142817>

[Показать заимствования\(3\)](#)

**22.**

[Информация о документе](#)

<https://znanium.com/catalog/document?id=391909>

[Показать заимствования\(5\)](#)

**23. Коммерческое (торговое) право**

[Информация о документе](#)

<https://znanium.com/catalog/document?id=153429>

[Показать заимствования\(3\)](#)

**24. Система ограниченных вещных прав на земельный участок**

[Информация о документе](#)

<https://books.ru/products/340348>

[Показать заимствования\(6\)](#)

**25. Правовое регулирование городской деятельности и жилищное законодательство**

[Информация о документе](#)

<https://znanium.com/catalog/document?id=329674>

[Показать заимствования\(4\)](#)

**26. Правовое регулирование городской деятельности и жилищное законодательство**

[Информация о документе](#)

<https://znanium.com/catalog/document?id=328420>

[Показать заимствования\(4\)](#)

**27. Судебное административное право: Учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция»**

[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=327731>[Показать заимствования\(3\)](#)**28. Особенности рассмотрения отдельных категорий дел в гражданском процессе**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=234886>[Показать заимствования\(4\)](#)**29. Земельное право. Конспект лекций : учебное пособие, — 2-е изд., перераб. и доп.**[Информация о документе](#)<https://ibooks.ru/products/369406>[Показать заимствования\(3\)](#)**30. Проблемы реформирования Гражданского кодекса России**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=264670>[Показать заимствования\(3\)](#)**31.**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=394483>[Показать заимствования\(5\)](#)**32. Гражданское право**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=201442>[Показать заимствования\(3\)](#)**33. Гражданское право**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=341528>[Показать заимствования\(3\)](#)**34. Гражданское право**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=196949>[Показать заимствования\(3\)](#)**35.**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=394177>[Показать заимствования\(4\)](#)**36.**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=392671>[Показать заимствования\(3\)](#)**37. Развитие методов кадастровой оценки земельных участков недропользования: дис. ... канд. экономич. наук : спец.08.00.10; защищена 2015г.**[Информация о документе](#)

[http://elib.fa.ru/avtoreferat/nikitina\\_diss.pdf](http://elib.fa.ru/avtoreferat/nikitina_diss.pdf)

[Показать заимствования\(4\)](#)

**38. Комментарий к Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (постатейный)**

[Информация о документе](#)

<https://znanium.com/catalog/document?id=243809>

[Показать заимствования\(3\)](#)

**39. Предпринимательское право Российской Федерации**

[Информация о документе](#)

<https://znanium.com/catalog/document?id=99445>

[Показать заимствования\(3\)](#)

**40. Гражданское право. В 2 ч. Ч. 1**

[Информация о документе](#)

<https://znanium.com/catalog/document?id=66636>

[Показать заимствования\(4\)](#)

**41. Гражданский кодекс Российской Федерации. Юридические лица: Постатейный комментарий к главе 4**

[Информация о документе](#)

<https://znanium.com/catalog/document?id=146431>

[Показать заимствования\(3\)](#)

**42. Проблемы кодификации корпоративного и вещного права: Избранные труды 2013–2017 гг**

[Информация о документе](#)

<https://ibooks.ru/products/365385>

[Показать заимствования\(4\)](#)

**43. Банкротство в практике Верховного Суда Российской Федерации : практическое пособие**

[Информация о документе](#)

<https://ibooks.ru/products/369414>

[Показать заимствования\(4\)](#)

**44. Вещное право**

[Информация о документе](#)

<https://znanium.com/catalog/document?id=353021>

[Показать заимствования\(4\)](#)

**45. Аграрное право России**

[Информация о документе](#)

<https://znanium.com/catalog/document?id=289025>

[Показать заимствования\(5\)](#)

**46. Налоговые споры: особенности рассмотрения в арбитражных судах**

[Информация о документе](#)

<https://znanium.com/catalog/document?id=364937>

[Показать заимствования\(3\)](#)

**47. Дипломная работа: Ограниченные вещные права**

[Информация о документе](#)<http://www.bestreferat.ru/files/58/bestreferat-154258.docx>[Показать заимствования\(3\)](#)**48. Реферат: Гражданское право. Лекции 2**[Информация о документе](#)<http://www.bestreferat.ru/files/08/bestreferat-244108.docx>[Показать заимствования\(4\)](#)**49. Муниципальное право**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=208783>[Показать заимствования\(3\)](#)**50.**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=394442>[Показать заимствования\(4\)](#)**51. Земельные отношения в системе местного самоуправления**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=335520>[Показать заимствования\(3\)](#)**52. Российское гражданское право. Том 1**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=279984>[Показать заимствования\(3\)](#)**53. Проблемы кодификации корпоративного и вещного права: Избранные труды 2013—2017 гг.**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=337824>[Показать заимствования\(3\)](#)**54.**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=391826>[Показать заимствования\(3\)](#)**55. Настольная книга нотариуса: В 4 т. Т. 2: Правила совершения отдельных видов нотариальных действий**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=234434>[Показать заимствования\(3\)](#)**56. Гражданское право: в 4 т. Часть первая: Т. 2**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=363236>[Показать заимствования\(3\)](#)**57. Гражданское право**[Информация о документе](#)



<https://znanium.com/catalog/document?id=154457>[Показать заимствования\(3\)](#)**58. Гражданское право**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=83302>[Показать заимствования\(3\)](#)**59. Гражданское право**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=350367>[Показать заимствования\(3\)](#)**60. Гражданское право**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=332812>[Показать заимствования\(3\)](#)**61. Правовое регулирование ограничений оборотоспособности земельных участков**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=335068>[Показать заимствования\(3\)](#)**62. Правовое регулирование ограничений оборотоспособности земельных участков**[Информация о документе](#)<https://znanium.com/catalog/document?id=374973>[Показать заимствования\(3\)](#)[Общезвестные фрагменты](#)[Значимые оригинальные фрагменты](#)

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Введение</b>	3
<b>Глава 1. Понятие вещных прав и их реализации в гражданском обороте</b>	10
1.1 Этапы становления и развития вещных прав	10
1.2 Признаки и принципы вещного права	13
1.3 Виды вещных прав	15
<b>Глава 2. Особенности реализации вещных прав субъектами предпринимательской деятельности</b>	19
2.1 Понятие и виды имущества, используемого в предпринимательской деятельности	19
2.2 Формирование имущественной основы предпринимательской деятельности	21
2.3 Правовой режим отдельных видов имущества в предпринимательской деятельности	24
<b>Глава 3. Актуальные проблемы реализации вещных прав на недвижимое имущество субъектами предпринимательской деятельности и пути их решения</b>	32
3.1 Проблемы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в сфере предпринимательской деятельности	32
3.2 Спорные вопросы определения кадастровой стоимости	47
<b>Заключение</b>	55
<b>Список использованных источников</b>	58

## ВВЕДЕНИЕ

*Актуальность темы исследования.* Анализ правового регулирования вещных прав имеет важное значение в цивилистической науке, и актуален с точки зрения правотворческой, правореализационной и правоприменительной деятельности, поскольку многие вопросы, связанные с вещным правом, несмотря на длительный период их исследования, и в настоящее время не имеют однозначного решения.

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что институт вещного права в современном законодательстве Российской Федерации недостаточно систематизирован, не содержит определения данного права и его родовых признаков (свойств), что в свою очередь порождает у участников гражданского оборота определенные сложности по регулированию вопросов владения, пользования и распоряжения имуществом.

Вместе с тем наличие у хозяйствующего субъекта обособленного имущества является базой для осуществления предпринимательской деятельности. Формирование имущественной основы предпринимательской деятельности осуществляется путем заключения гражданско-правовых договоров и по иным основаниям, предусмотренным законом.

*Научная разработанность темы.* На различных этапах исторического развития в российской цивилистике наблюдаются разные подходы к определению понятия и выделению необходимых и достаточных признаков вещных прав, в частности мнения дореволюционных российских юристов различаются кардинально<sup>1</sup>. Шершеневич Г. Ф. предлагал деление прав на абсолютные и относительные<sup>2</sup>, Победоносцев К. П. полагал, что специфика прав на вещь заключается в совокупности признаков: связью и следованием права за вещью; всеобщей безусловной отрицательной обязанностью; свойствами

---

<sup>1</sup> Бакунов А. В., Сазанова И. В. Вещное право (курс лекций): учебное пособие. Южно-Сахалинск, 2020. С. 7-8.

<sup>2</sup> Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. Избранное. Т. 5. М., 2017. С. 199-202.

исключительности и предпочтения<sup>1</sup>, а Васьковский Е. В. выделял не признаки, а особенности вещного права, такие как: непосредственная прямая связь между вещью и лицом; возможность нарушения вещного права каждым; абсолютная защита; абсолютный характер<sup>2</sup>.

В советский период была проведена отмена частной собственности на землю, ликвидировано деление имущества на движимое и недвижимое, вместе с тем, в Гражданском кодексе РСФСР 1922 года введен особый раздел «Вещное право», где к вещным правам были отнесены: право собственности, право застройки и залог<sup>3</sup>.

Основы гражданского законодательства Союза ССР 1961 года и принятые позднее гражданские кодексы союзных республик (в том числе, Гражданский кодекс РСФСР 1964 г.) не предусматривали положений о вещном праве. Законодательно государством признавались лишь право собственности (прежде всего государственной) и право оперативного управления<sup>4</sup>.

В сложившихся условиях, внимание исследователей Венедиктова А. В., Генкина Д. М., Иоффе О. С., Корнеева С. И. и других советских правоведов было уделено праву собственности, в частности социалистической собственности<sup>5</sup>.

Новицкий И. Б. в своих работах указывал, что деление прав на вещные и обязательственные не имеет значения, а термин «вещное право» подлежит сдаче в архив<sup>6</sup>.

Райхер В. К. высказывал мнение, что от понятия вещного права следует отказаться как от анахронизма<sup>7</sup>.

Возрождение института вещного права началось с введением в Законе РСФСР «О собственности в РСФСР» 1990 года, а позднее и в Основ

---

<sup>1</sup> Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Часть третья. Договоры и обязательства. М., 2003. С. 187-192.

<sup>2</sup> Васьковский Е. В. Учебник гражданского права. М., 2016. С. 261-262.

<sup>3</sup> Гражданский Кодекс РСФСР от 12 мая 1922 года // Собрание указов РСФСР. 1922. № 70. Ст. 903. Утратил силу.

<sup>4</sup> Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик: Закон СССР от 8 декабря 1961 года // Ведомости ВС СССР. 1961. № 50. Ст. 525. Утратил силу.

<sup>5</sup> Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок: монография. М., 2013. 416 с.

<sup>6</sup> Генкин Д. М. Во всесоюзном институте юридических наук. Обзор заседаний сектора гражданского права // Советское государство и право. 1949. № 11. С. 51-57.

<sup>7</sup> Райхер В. К. Абсолютные и относительные права (к проблеме деления хозяйственных прав). В особенности применительно к советскому праву // Вестник гражданского права. 2007. № 2. С. 148, 183-187.

гражданского законодательства Союза ССР 1991 года специального раздела «Право собственности и другие вещные права»<sup>1</sup>.

Отсутствие доктринальных исследований в течение почти 70 лет советского периода отразилось на качестве цивилистических исследований о вещном праве и гражданско-правовом регулировании вещных прав, вместе с тем, это способствовало росту интереса к данному вопросу у современных исследователей (Ахметьянова З. А., Бабаев А. Б., Бадаева Н. В., Иванов А. А., Витрянский В. В., Суханов Е. А., Щенникова Л. В. и другие).

В рамках исследования проанализированы труды современных ученых и исследователей, посвященные спорным вопросам определения кадастровой стоимости: Барина Н. П., Бойко А. Ю., Грибовского С. В., Каминского А. В., Стерника Г. М.

*Научная новизна исследования* заключается в разработке мер, направленных на совершенствование механизма законодательного регулирования проведения государственной кадастровой оценки и ведения Единого государственного реестра недвижимости.

*Объект исследования* – совокупность общественных отношений, складывающихся в ходе реализации вещных прав субъектами предпринимательской деятельности.

*Предметом исследования* являются нормы гражданского законодательства, материалы судебной практики и научные исследования правового регулирования реализации вещных прав и порядка определения кадастровой стоимости.

*Целью исследования* является цивилистический анализ реализации вещных прав на недвижимое имущество субъектами предпринимательской деятельности.

Для достижения указанной цели необходимо выполнение следующих задач:

---

<sup>1</sup> О собственности в РСФСР: Закон от 24 декабря 1990 года № 443-1 // Ведомости Совета народных депутатов и Верховного совета РСФСР. 1990. № 30. Ст. 416. Утратил силу.

- провести анализ истории становления и развития законодательства о вещных правах, исследовать современное состояние законодательства Российской Федерации в области вещных прав и перспектив его совершенствования;

- провести анализ механизма проведения государственной кадастровой оценки, исследовать особенности применения ценообразующих факторов при проведении массовой кадастровой оценки;

- определить проблемы, которые возникают у субъектов предпринимательской деятельности при реализации вещных прав, в том числе после проведения очередного тура государственной кадастровой оценки;

- сформулировать предложения, направленные на совершенствование механизма законодательного регулирования проведения государственной кадастровой оценки и ведения Единого государственного реестра недвижимости.

*Теоретическая основа исследования* – труды дореволюционных, советских, современных российских ученых в области права. Исследование истории понятия и признаков вещных прав проведено на основе работ:

- дореволюционных российских цивилистов: Васьковского Е. В., Муромцева С. А., Петражицкого Л. И., Победоносцева К. П., Покровского И. А., Шершеневича Г.Ф. и других;

- советских и современных российских ученых: Ахметьяновой З. А., Бабаева А. Б., Бадаевой Н. В., Бакунова А. В., Баринова Н. П., Бойко А. Ю., Венедиктова А. В., Витрянского В. В., Генкина Д. М., Грибовского С. В., Емелькиной И. А., Иванова А. А., Иоффе О. С., Каминского А. В., Корнеева С. И., Красновой С. А., Новицкий И. Б., Райхер В. К., Рожковой М. А., Сазановой И. В., Стерника Г. М., Суханова Е. А., Формакидова Д. А., Щенниковой Л. В., Шуплецовоу Ю. И. и других.

*Нормативную базу исследования* составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Налоговый кодекс Российской Федерации, Федеральные законы «О государственной регистрации

недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ и «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ и иные нормативные правовые акты, регулирующие вопросы, связанные с реализацией вещных прав и проведением государственной кадастровой оценки.

*Эмпирическую основу исследования* составляют результаты анализа российских нормативных актов с 1832 года по настоящее время, постановления Конституционного Суда Российской Федерации, Пленума Верховного Суда Российской Федерации, решения судов общей юрисдикции за 2020-2023 гг., связанных с защитой вещных прав, в том числе по спорным вопросам определения кадастровой стоимости.

*Методологическую основу исследования* составили: всеобщие, общенаучные и частно-научные методы познания.

С помощью диалектического метода рассмотрено развитие института вещного права во взаимосвязи с другими правовыми явлениями в различные исторические периоды. Методы анализа и синтеза применялись для раскрытия основных признаков и свойств вещного права, определения особенностей применения ценообразующих факторов при проведении государственной кадастровой оценки.

Историко-правовой метод применен для исследования причин возникновения ограниченных вещных прав и особенностей их законодательного регулирования на различных этапах.

С использованием сравнительно-правового метода проведен анализ судебной практики при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав.

При рассмотрении противоречий между нормами действующего законодательства применялись формально-юридический и технико-юридический методы.

Применение системного подхода позволило рассмотреть институт вещного права как динамично развивающуюся целостность.

*Практическая значимость исследования* обусловлена тем, что

определение экономически обоснованной кадастровой стоимости необходимо для обеспечения баланса интересов государства и налогоплательщиков. Если кадастровая стоимость экономически не обоснована, это дает налогоплательщику основания требовать полного восстановления своих прав, нарушенных вследствие утверждения данной стоимости. В том числе, полного возмещения убытков и судебных расходов, понесенных в связи с оспариванием кадастровой стоимости, и, следовательно, дополнительным расходам из бюджета. Таким образом, законодательное регулирование, направленное на совершенствование механизма проведения государственной кадастровой оценки и ведения Единого государственного реестра недвижимости, в современных условиях имеет высокую практическую значимость.

*Структурно работа* состоит из введения, трех глав, разбитых на параграфы, заключения и списка использованных источников.

Во введении обоснована актуальность темы исследования; описаны научная разработанность и новизна исследования, теоретическая, нормативная, эмпирическая и методологическая основы исследования, практическая значимость исследования; определены цель, задачи, объект и предмет исследования.

Первая глава посвящена понятию вещных прав и их реализации в гражданском обороте, включает в себя три параграфа: этапы становления и развития вещных прав; признаки и принципы вещного права и виды вещных прав.

Во второй главе описаны особенности реализации вещных прав субъектами предпринимательской деятельности, глава содержит три параграфа посвященных: понятию и видам имущества, используемого в предпринимательской деятельности; формированию имущественной основы предпринимательской деятельности и правовому режиму отдельных видов имущества в предпринимательской деятельности.

В третьей главе раскрыты актуальные проблемы реализации вещных прав на недвижимое имущество субъектами предпринимательской деятельности и



внесены предложения по их решению. Глава состоит из двух параграфов, в которых освещены проблемы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в сфере предпринимательской деятельности; проведен анализ влияния индивидуального правового режима объекта недвижимости на его кадастровую стоимость и исследованы спорные вопросы определения кадастровой стоимости.

В заключении с учетом анализа правоприменительной практики по решению актуальных проблем в области реализации вещных прав на недвижимое имущество субъектами предпринимательской деятельности подведены итоги, сделаны выводы, внесены предложения по законодательному регулированию совершенствования механизма проведения государственной кадастровой оценки.

*Апробация результатов исследования:* по теме исследования опубликованы следующие научные статьи: «О некоторых аспектах правового регулирования вещных прав в Российской Федерации»; «Актуальные проблемы реализации вещных прав на объекты жилищно-коммунального хозяйства субъектами предпринимательской деятельности и пути их решения» и «Анализ влияния индивидуального правового режима объекта недвижимости на его кадастровую стоимость».

# Глава 1. ПОНЯТИЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ И ИХ РЕАЛИЗАЦИИ В ГРАЖДАНСКОМ ОБОРОТЕ

## 1.1 Этапы становления и развития вещных прав

Классификация вещных прав в законодательстве подвергалась изменению на протяжении всего времени. В дореволюционной России вещные права были описаны в разделе «О существе и пространстве разных прав на имущества» Свода законов Российской Империи 1832 года, согласно которому можно выделить следующие основные характеристики права собственности:

- 1) содержание права собственности (владение, пользование и распоряжение);
- 2) бессрочность права собственности («вечно и потомственно»);
- 3) отрицательная сторона права собственности («исключительно и независимо от лица постороннего»);
- 4) способы возникновения права собственности: первоначальные – «кто был первым приобретателем имущества» и производные – «или кому власть сия от первого ее приобретателя дошла...»;
- 5) указание на неполное (ограниченное) право собственности «передачу и укрепление»<sup>1</sup>.

Кроме права собственности отдельно были выделены права на чужие вещи – сервитут, право угодий, право застройки, право участия частного, право пожизненного владения и право вечно-чиншевого владения (чиншевое право).

В советский период положения о вещном праве были отражены в Гражданском кодексе РСФСР 1922 года, согласно которому к вещным правам относились: право собственности, право застройки и залог<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Свод законов гражданских. Свод законов межевых // Свод законов Российской империи. Издание в 16 томах. 1832. URL: <http://pravo.gov.ru>. Утратил силу.

<sup>2</sup> Гражданский Кодекс РСФСР от 12 мая 1922 года // Собрание указов РСФСР. 1922. № 70. Ст. 903. Утратил силу.

Основы гражданского законодательства Союза ССР 1961 года и принятые позднее гражданские кодексы союзных республик (в том числе, Гражданский кодекс РСФСР 1964 г.) не предусматривали положений о вещном праве. Законодательно государством признавались лишь право собственности (прежде всего государственной) и право оперативного управления<sup>1</sup>.

Несмотря на то, что в советский период нормы, регулирующие отношения собственности, содержали все гражданско-правовые акты, законодательного определения права собственности или раскрытие его содержания не было. Под правом собственности подразумевалась государственная собственность, а право частной собственности не призывалось.

Право оперативного управления достаточно долго было единственным ограниченным вещным правом, признанное законом. Институт этого права формировался в период доминирования государственной собственности и применялся как необходимый элемент государственной собственности.

В отечественном законодательстве категория вещных прав впервые введена в Законе РСФСР «О собственности в РСФСР» 1990 года, а позже в Основы гражданского законодательства Союза ССР 1991 года был выделен специальный раздел «Право собственности и другие вещные права». В этот период определена категория «право полного хозяйственного ведения» – широкое по своему содержанию вещное право, характерной чертой которого было право обладателя на осуществление всей триады правомочий «по своему усмотрению»<sup>2</sup>.

Позднее проведено ограничение прав государственных (муниципальных) предприятий и «право полного хозяйственного ведения» Законом РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности» 1994 года трансформировано в «право хозяйственного ведения». Ограничения затронули возможность государственных (муниципальных) предприятий самостоятельно

---

<sup>1</sup> Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик: Закон СССР от 8 декабря 1961 года // Ведомости ВС СССР. 1961. № 50. Ст. 525. Утратил силу.

<sup>2</sup> О собственности в РСФСР: Закон от 24 декабря 1990 года № 443-1 // Ведомости Совета народных депутатов и Верховного совета РСФСР. 1990. № 30. Ст. 416. Утратил силу.

распоряжаться недвижимым и другим наиболее ценным имуществом собственника<sup>1</sup>.

В действующем законодательстве, согласно статье 216 Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>2</sup> (далее – ГК РФ), к вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитуты; право хозяйственного ведения имуществом; право оперативного управления имуществом.

В соответствии с Указом Президента от 18 июля 2008 года № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>3</sup> рабочей группой под руководством А.А. Иванова разработана Концепция развития законодательства о вещном праве (далее – Концепция) и включает следующий перечень вещных прав:

1. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, относящимся к государственной или муниципальной собственности.

2. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, относящимся к государственной или муниципальной собственности.

3. Право постоянного владения и пользования земельным участком (эмфитевзис) – право владения и пользования земельным участком с последующим правом возведения на нем построек с соблюдением правил землепользования.

4. Право застройки земельного участка (суперфиций) – право о пользовании земельным участком и возведением на нем построек с последующим правом пользования ими.

5. Сервитуты.

6. Право личного пользования (узуфрукт) – это право, в силу которого

---

<sup>1</sup> О предприятиях и предпринимательской деятельности: Закон от 25 декабря 1990 года № 445-1 // Ведомости Совета народных депутатов и Верховного совета РСФСР. 1990. № 30. Ст. 418. Утратил силу.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>3</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренная Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 года. – URL: <https://privlaw.ru/sovet-po-kodifikacii/conceptions/koncepciya1> (дата обращения: 11.12.2021).

пользователь имеет право на чужую вещь для удовлетворения его потребностей.

7. Ипотека и иное зарегистрированное (учтенное) залоговое право – вид прав, в силу которых право на вещь обеспечивается залогом недвижимости (ипотекой) или регистрационной записью при учете заложенного права.

8. Право приобретения чужой недвижимой вещи – это вид права, которое возникает на чужую недвижимость при наличии определенных в законе юридических фактов.

9. Право вещных выдач – это вид права, по которому лицо имеет право приобрести недвижимость путем исполнения определенных договоров.

10. Право оперативного управления имуществом, относящимся к государственной или муниципальной собственности.

Концепция нашла свое отражение в проекте Федерального закона № 47538-6 от 27 апреля 2014 г. «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».

Изменения предлагают выделить в законодательстве о вещном праве общую и особенную части, уделяют внимание совершенствованию правового регулирования отдельных видов ограниченных вещных прав и значительно расширен их круг. При этом новеллы законодательства о вещном праве не влекут за собой процедур принудительного переоформления прав, а исходят либо из бессрочного сохранения отменяемых вещных прав за их обладателями, либо из их автоматического преобразования во вводимые новым законодательством права.

## **1.2 Признаки и принципы вещного права**

Вещные права обладают следующими основными признаками: абсолютный характер защиты, право следования, абсолютность, непосредственность, исключительность и преимущественность, но на

законодательном уровне закреплены только первые два признака<sup>1</sup>.

Абсолютный характер вещных прав позволяет управомоченному лицу противопоставлять принадлежащее ему вещное право любому другому субъективному праву на ту же вещь, а также предоставляет возможность защиты и принудительного осуществления своего права против третьих лиц.

Право следования означает, что при переходе права собственности на имущество, ограниченные вещные права третьих лиц на указанное имущество не прекращаются.

Обладатель вещного права может осуществлять непосредственное господство над вещью в пределах своего права без участия и согласия третьих лиц (за исключением случаев, установленных законом)

Исключительность вещных прав заключается в том, что при установлении определенного вещного права в отношении конкретного имущества никакое иное право, аналогичное по содержанию первому, не может быть установлено.

Преимущество вещного права означает, что при возникновении коллизии вещного и обязательственного права приоритет имеет вещное право.

Принципы вещного права:

- принцип закрепления на законодательном уровне видов вещных прав, их содержания, оснований возникновения и прекращения;
- принцип публичности;
- принцип специализации.

Перечень вещных прав ограничен законодательством, кроме того закон исчерпывающим образом определяет содержание каждого вещного права. Учитывая, что абсолютные вещные права распространяют свое действия на всех третьих лиц, то для надлежащего информирования всех участников оборота вещного права, установление, изменение, переход или прекращение вещных прав на недвижимость подлежат обязательной государственной регистрации.

Согласно принципу специализации, объектом вещных прав может

---

<sup>1</sup> Бакунов А. В., Сазанова И. В. Вещное право (курс лекций): учебное пособие. Южно-Сахалинск, 2020. 308 с.

являться только индивидуально-определенная вещь, а с гибелью вещи прекращаются и вещные права на нее.

### **1.3 Виды вещных прав**

Право собственности – наиболее важная разновидность вещных прав, которое является абсолютным субъективным правом. Согласно статье 209 ГК РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Все иные вещные права являются правами ограниченными. Ограниченные вещные права обладают такими же признаки, что и право собственности, и чаще всего эти признаки являются общими для всех видов вещных прав. В отличие от права собственности ограниченное вещное право есть право на чужую вещь и поэтому содержание такого субъективного права всегда в какой-то мере ограничено.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком – это право граждан владеть и пользоваться государственным или муниципальным земельным участком в период своей жизни с возможностью передачи земельного участка по наследованию своим наследникам по завещанию или закону. Это вещное право граждан, подразумевает земельное владение и пользование участком без права распоряжения им. Возможность приобретения земли на таком праве постепенно утрачивает актуальность, только те лица, которые получили землю до распада СССР, сохраняют наследственное право на нее и в наши дни. Владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности (статья 266 ГК РФ)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

Продажа, дарение, сдача в аренду, передача в залог и другие сделки, результатом которых становится лишение земли с последующим приобретением материальной прибыли, не допускаются. Совершение сделок подобного рода считается незаконным действием.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, согласно статье 268 ГК РФ распространяется только на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и в соответствии со статьей 39.9 Земельного кодекса РФ предоставляется исключительно: органам государственной власти и органам местного самоуправления; государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным); казенным предприятиям и центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

Сервитут – это право ограниченного пользования земельным участком, другой недвижимостью для обеспечения прохода, проезда, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута (статьи 274, 277 ГК РФ и статья 26 Земельного кодекса Российской Федерации). При этом обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком, а также предоставляет ему право требовать соразмерную плату за пользование участком.

Для обеспечения прохода или проезда через земельный участок решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления может быть установлен публичный сервитут (для обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования; размещения геодезических пунктов государственных геодезических сетей и межевых знаков, проведения мелиоративных и дренажных работ; сенокошения,



прогона и водопоя сельскохозяйственных животных и других целей, предусмотренных земельным законодательством)<sup>1</sup>.

Важно отметить, что сервитут может быть наложен на здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с использованием земельным участком (статья 277 ГК РФ)<sup>2</sup>.

Право хозяйственного ведения – это право государственного или муниципального унитарного предприятия владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом собственника в пределах, установленных законодательством (статья 294 ГК РФ).

Согласно статье 295 ГК РФ, предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника, а собственник имеет право на получение части прибыли от использования указанного имущества<sup>3</sup>.

Право хозяйственного ведения, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за унитарным предприятием, возникает у этого предприятия с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника, а прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным ГК РФ, другими законами и иными правовыми актами для прекращения права собственности<sup>4</sup>.

Особенностью права хозяйственного ведения является отсутствие у собственника прав на изъятие этого имущества.

---

<sup>1</sup> Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>3</sup> О государственных и муниципальных унитарных предприятиях: федеральный закон от 14 ноября 2002 года № 161-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 48. Ст. 4746.

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

Право оперативного управления – это право учреждения или казенного предприятия владеть, пользоваться имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаться этим имуществом с согласия собственника этого имущества (статья 296 ГК РФ)<sup>2</sup>.

Собственник имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество, закрепленное им за учреждением или казенным предприятием либо приобретенное учреждением или казенным предприятием за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества.

При переходе права собственности на учреждение к другому лицу это учреждение сохраняет право оперативного управления на принадлежащее ему имущество.

Таким образом, современное российское законодательство в области вещного права находится в стадии трансформации и требует от законодателей принятия изменений, с учетом тенденций развития науки гражданского права, сложившейся судебной практики и потребностей гражданского оборота.

Расширение круга ограниченных вещных прав представляет собой шаг вперед к реализации принципа единства судьбы земельного участка и находящихся на нем строений, что позволяет в перспективе значительно упростить оборот земельных участков, а значит предотвратить возможные споры. Следует отметить, что новые вещные права представляют собой хорошо забытые старые, прошедшие многовековую проверку (суперфиция, эмфитевзис, узуфрукта и т.д.)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Концепция развития законодательства о вещном праве: проект, рекомендованный к опубликованию Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. – URL: <http://privlaw.ru/sovet-po-kodifikacii/conceptions/koncepciya5/> (дата обращения: 11.12.2021).

## **Глава 2. ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ВЕЩНЫХ ПРАВ СУБЪЕКТАМИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **2.1 Понятие и виды имущества, используемого в предпринимательской деятельности**

Статья 34 Конституции Российской Федерации провозглашает, что каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности<sup>1</sup>.

Важно отметить, что ГК РФ не содержит понятия «имущество», а использует термин «объекты гражданских прав», к которому относит: «вещи (включая наличные деньги и документарные ценные бумаги), иное имущество, в том числе имущественные права (включая безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, цифровые права); результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага»<sup>2</sup>.

Вместе с тем, понятие «имущество» достаточно широко исследовано в отечественной юридической литературе. Мейер Д. И. выделял «имущества наличные и долговые», наличные – это вещи, состоящие в собственности лица, а долговые – это чужие действия, подлежащие праву лица<sup>3</sup>.

Шершеневич Г. Ф. различал экономическое (запас экономических благ, находящихся в обладании лица) и юридическое (совокупность подлежащих

---

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации [принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020; с учетом поправок, внесенных законом РФ о поправке к Конституции РФ от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ]. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 10.12.2021).

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>3</sup> Мейер Д. И. Русское гражданское право: курс лекций. М., 2021. С. 165-182.

денежной оценке юридических отношений, в которых находится лицо) понятие имущества<sup>1</sup>.

Победоносцев К. П. считал, что имуществом может быть все, что служит человеку для достижения хозяйственной цели (прежде всего наличные вещи). Он полагал, что вещь является центром и главным предметом всякого права по имуществу и разделял все права на две категории: вещные права и требования: «Имея вещное право, человек обладает вещью, обладает имуществом, имеющим значение вещи. Имея личное право или требование, человек обладает, личной способностью другого человека, его волей и деятельностью, так что может требовать от него личного или вещественного исполнения, может требовать себе службы лицом или вещью<sup>2</sup>.

Таким образом, имущество в предпринимательской деятельности – это совокупность вещей (материальных объектов), а также иных объектов, не имеющих материального характера, но имеющих денежную оценку, в том числе имущественные права.

В юридической литературе существуют различные классификации имущества:

- недвижимое и движимое имущество;
- оборотоспособное, ограниченное в обороте и изъятое из оборота имущество;
- имущество, подлежащее обязательной государственной регистрации и не подлежащее и другие<sup>3</sup>.

В зависимости от характера имущество можно разделить на вещи, деньги, имущественные права, ценные бумаги, безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. Избранное. Т. 5. М., 2017. С. 137-139.

<sup>2</sup> Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Часть третья. Договоры и обязательства. М., 2003. С. 48-50.

<sup>3</sup> Предпринимательское право / под ред. А. В. Пчелкина, А. А. Демичев, М. В. Карпычев, А. И. Леонов. – М., 2021. С. 96-97.

<sup>4</sup> Кирпичев А. Е. Предпринимательское право: курс лекций. М., 2017. 148 с.

По экономическим основаниям имущества выделяют: основные и оборотные средства; материальные и нематериальные активы; объекты производственного и непроизводственного назначения и т.д.

## **2.2 Формирование имущественной основы предпринимательской деятельности**

Формирование имущественной основы предпринимательской деятельности осуществляется путем заключения гражданско-правовых договоров и по иным основаниям, предусмотренным законом.

Среди основных источников имущества, используемого в предпринимательской деятельности, можно выделить:

- формирование уставного (складочного) капитала юридического лица;
- приобретение имущества в собственность и на ином вещном праве;
- приватизация государственного и муниципального имущества;
- получение прибыли от предпринимательской деятельности;
- получение займов и кредитов;
- получение государственной финансовой и имущественной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Рассмотрим более подробно указанные источники.

Уставный капитал юридического лица – это минимальный размер имущества, гарантирующий интересы кредиторов организации, который имеет следующие функции: гарантийная (для погашения обязательств в случае банкротства); распределительная (характеризует размер доли учредителей) и репутационная (чем выше размер уставного капитала, тем надежнее организация).

Размер уставного капитала распределяется между учредителями и фиксируется в уставе организации, в дальнейшем его можно уменьшать или увеличивать. При государственной регистрации создаваемого юридического лица в регистрирующем органе необходимо подтвердить факт оплаты уставного капитала<sup>1</sup>.

После проведения государственной регистрации юридического лица оно приобретает права собственности на переданное ему учредителями имущество, а право собственности учредителей на указанное имущество прекращается.

Приобретение имущества в собственность и на ином вещном праве наиболее распространенный способ формирования имущественной базы субъектами предпринимательства.

Основания приобретения права собственности принято классифицировать следующим образом:

- первоначальные (способы, при которых ранее имущество никому не принадлежало: создание; изготовление; производство продукции; сбор плодов; получение доходов и прочие);
- производные (способы при которых осуществляется переход прав и обязанностей от прежнего собственника к новому: сделки по договорам купли-продажи, мены, дарения; в порядке правопреемства от реорганизованного юридического лица и прочие).

Важно отметить, что право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом на основании части 1 статьи 218 ГК РФ. Вместе с тем, если строительство финансировалось за счет средств инвестора, то права на него возникают в соответствии с инвестиционным контрактом. А право собственности на новую движимую вещь, по общему правилу, возникает у собственника материалов в результате переработки которых она создана.

---

<sup>1</sup> О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей: федеральный закон от 8 августа 2001 года № 129-ФЗ (ред. от 02.11.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 33. Ст. 3431.

Кроме права собственности для создания имущественной базы предпринимательской деятельности широко используются договоры аренды, финансовой аренды (лизинга), доверительного управления, концессионные соглашения.

Отдельные субъекты предпринимательской деятельности (государственные и муниципальные) используют имущество на ограниченных вещных правах: хозяйственного ведения и оперативного управления.

Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц<sup>1</sup>.

Продажа объектов осуществляется в соответствии с утвержденным прогнозным планом (программой) приватизации федерального (государственного, муниципального) имущества на плановый период. Основной задачей в сфере приватизации имущества является обеспечение поступления неналоговых доходов в бюджет от реализации имущества, незадействованного в обеспечении функций (полномочий) органов местного самоуправления и государственной власти. При этом приватизации не подлежат предприятия (организации), относящиеся к субъектам естественных монополий и являющиеся организациями оборонного комплекса.

Систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг – это главная цель предпринимательской деятельности и один из значимых источников формирования имущественной базы для ведения бизнеса.

Получение займов и кредитов является очень востребованным механизмом формирования имущества у субъектов предпринимательской деятельности. В отдельных случаях размер заемных средств в организации существенно превышает ее собственный капитал. Различают следующие виды заемных

---

<sup>1</sup> О приватизации государственного и муниципального имущества: федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 4. Ст. 251.

средств: банковские кредиты; лизинговые операции; векселя; облигации; займы от других юридических лиц; дотации, субсидии, инвестиции, предоставленные бюджетными и внебюджетными фондами и прочие. В зависимости от срока финансовые обязательства бизнеса можно разделить на долгосрочные (срок использования более 1 года) и краткосрочные (срок использования менее 1 года).

Государственная финансовая и имущественная поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» от 24.04.2007 № 209-ФЗ.

Акционерное общество «Федеральная корпорация по развитию малого и среднего предпринимательства»: предоставляет гарантии и поручительства для кредитования бизнеса; помогает предпринимателям участвовать в закупках крупнейших заказчиков; через МСП Банк поддерживает предпринимателей льготными кредитами; помогает приобрести оборудование по программе льготного лизинга; оказывает финансовую поддержку через краудинвестинговые платформы и прочее.

### **2.3 Правовой режим отдельных видов имущества в предпринимательской деятельности**

С экономико-юридической точки зрения имущество субъектов предпринимательской деятельности можно разделить на следующие виды: основные и оборотные средства; нематериальные активы; капитал; фонды и резервы организации.

Под правовым режимом имущества понимается наличие особых правил реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению отдельными видами имущества в процессе предпринимательской деятельности.



Важно отметить, что правовой режим выражается не только с точки зрения распорядительных возможностей субъекта предпринимательской деятельности, но и в обязанности его обособленного бухгалтерского учета (начисления амортизации, переоценки, отнесения стоимости имущества на себестоимость выпускаемой продукции и т.д.).

Учет имущества осуществляется в основном посредством бухгалтерского учета, главной особенностью которого является последовательное обобщение учетных данных экономических показателей (стоимостных и натуральных) сначала в первичные документы, а затем в отчетные (баланс).

В соответствии с принципом имущественной обособленности, имущество организации учитывается отдельно от имущества собственника и других организаций. Учет ведется непрерывно с момента регистрации юридического лица до его реорганизации или ликвидации в порядке, установленном законодательством. Своевременному отражению на счетах бухгалтерского учета подлежат все виды имущества без каких-либо пропусков и изъятий. Учет имущества ведется двойной записи: по кредиту (откуда получено) и по дебету (куда направлено)<sup>1</sup>.

Для покрытия непредвиденных убытков и потерь в организации может быть создан резервный фонд, а в случаях, прямо предусмотренных законом его создание является обязательным. Порядок формирования и использования резервного фонда устанавливается либо законом, либо уставом предприятия.

Резервные фонды могут создаваться для предстоящей оплаты отпусков сотрудников, расходов на ремонт основных средств, погашения сомнительных долгов и т.п.

Рассмотрим более подробно правовой режим имущества унитарного предприятия. Источниками формирования имущественной базы унитарных предприятий являются:

---

<sup>1</sup> Зубков В. Н. Предпринимательское право: учебное пособие. Владимир. 2020. С.49-65.

– имущество, закрепленное за унитарным предприятием на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления собственником этого имущества (право возникает с момента передачи имущества предприятию, если иное не предусмотрено федеральным законом или не установлено решением собственника о передаче имущества унитарному предприятию);

– доходы унитарного предприятия от его деятельности;

– иные не противоречащие законодательству источники.

Важно отметить, что за предприятием сохраняется право хозяйственного ведения или право оперативного управления на принадлежащее ему имущество даже при переходе права собственности на предприятие как имущественный комплекс к другому собственнику.

Предприятие распоряжается имуществом только в пределах, не лишающих его возможности осуществлять деятельность, цели, предмет, виды которой определены уставом такого предприятия, а сделки, совершенные предприятием с нарушением этого требования, являются ничтожными.

Предприятию запрещено без согласия собственника имущества предприятия: продавать принадлежащее ему недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества или товарищества, или иным способом распоряжаться таким имуществом.

Без согласия собственника предприятие не вправе совершать сделки, связанные с предоставлением займов, поручительств, получением банковских гарантий, с иными обременениями, уступкой требований, переводом долга, заключать договоры простого товарищества и совершать иные сделки, указанные в его уставе, а также сделки, в совершении которых имеется заинтересованность руководителя предприятия.

По общему правилу предприятию-арендатору земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, запрещено: сдавать его субаренду; отдавать арендные права в залог; передавать

свои права и обязанности по договору аренды другим лицам (перенаем); вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевого взноса в производственный кооператив.

Уставный фонд предприятия определяется в рублях и может формироваться за счет денег, ценных бумаг, других вещей, имущественных прав и иных прав, имеющих денежную оценку. Для государственных предприятий размер уставного фонда должен быть не менее 500 тыс. рублей, для муниципального не менее 100 тыс. рублей, а в казенном предприятии (основанном на праве оперативного управления) уставный фонд не формируется. Уставный фонд должен быть полностью сформирован собственником его имущества в течение трех месяцев с момента государственной регистрации предприятия.

Собственник имущества предприятия может принять решение об увеличении его уставного фонда только на основании данных утвержденной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности предприятия за истекший финансовый год, при этом его размер с учетом размера резервного фонда должен превышать стоимость чистых активов предприятия.

Собственник имущества предприятия обязан уменьшить размер уставного фонда предприятия (до размера, не превышающего стоимости его чистых активов) в случае, если по окончании финансового года стоимость чистых активов предприятия окажется меньше размера его уставного фонда.

Уставный фонд предприятия не может быть уменьшен, если в результате такого уменьшения его размер станет меньше определенного федеральным законом минимального размера уставного фонда.

Собственник имущества предприятия обязан принять решение о ликвидации или реорганизации предприятия, если по окончании финансового года стоимость чистых активов предприятия окажется меньше минимального размера уставного фонда (установленного федеральным законом на дату

государственной регистрации предприятия) и в течение трех месяцев она не восстановлена до минимального размера уставного фонда.

Предприятие обязано в письменной форме уведомлять всех известных ему кредиторов об уменьшении своего уставного фонда и о его новом размере в течение тридцати дней с даты принятия решения собственником, а также опубликовать в журнале «Вестник государственной регистрации» сообщение о принятом решении.

При этом кредиторы предприятия вправе потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательств предприятия и возмещения им убытков в течение тридцати дней с даты направления им уведомления о принятом решении или с даты опубликования сообщения в журнале «Вестник государственной регистрации».

Для покрытия убытков предприятия, его уставом должен быть предусмотрен размер и порядок создания резервного фонда, который предприятие должно самостоятельно формировать за счет остающейся в его распоряжении чистой прибыли.

Собственник имущества предприятия устанавливает порядок, размеры и сроки ежегодного перечисления в бюджет части прибыли предприятия, остающейся в его распоряжении после уплаты налогов и иных обязательных платежей.

Согласно разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, после передачи имущества унитарному предприятию, собственник «не вправе распоряжаться таким имуществом независимо от наличия или отсутствия согласия такого предприятия»<sup>1</sup>.

Несмотря на указанные разъяснения, судебная практика складывается по-разному.

---

<sup>1</sup> О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 (ред. от 23.06.2015). URL: <https://www.vsrif.ru/> (дата обращения: 10.04.2022).

Например, в Красноярском крае в целях обеспечения населения города качественными, доступными и своевременными жилищно-коммунальными услугами в начале 2015 года было создано МУП «Жилищный комплекс». Для осуществления уставной деятельности за предприятием на праве хозяйственного ведения было закреплено муниципальное имущество. В середине 2017 года руководитель предприятия обратился к собственнику имущества с письмом, в котором просил исключить из переданных МУПу объектов, несколько нежилых зданий, мотивируя это уменьшением площади обслуживаемого жилищного фонда. Собственник изъял из хозяйственного ведения предприятия излишнее неиспользуемое имущество и принял его в муниципальную казну. Спустя год, предприятие было признано банкротом, а спорное имущество включено в конкурсную массу должника.

Собственник имущества, как только ему стало известно о наступивших событиях, обратился в суд с иском о признании права отсутствующим, исключении записи Единого государственного реестра недвижимости. Решением первой инстанции иск был удовлетворен, но две последующие инстанции не решение Арбитражного суда Красноярского края отменили. Собственник, не согласившись с доводами судов, направил кассационную жалобу в Верховный Суд Российской Федерации и просил отменить постановления апелляционной и кассационной инстанций, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права. Однако Верховный Суд Российской Федерации отказал в передаче кассационной жалобы собственника для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, указав, что: «суд апелляционной инстанции обоснованно с учетом того, что изъятие собственником у муниципального предприятия, закрепленного за ним имущества независимо от наличия или отсутствия согласия последнего

недопустимо, отказал в удовлетворении иска, указав на ничтожность сделки по изъятию комитетом имущества»<sup>1</sup>.

Государственное унитарное предприятие заключило договор на аренду техники с обществом с ограниченной ответственностью и в июле 2018 года перечислило арендодателя более 2 млн. рублей в счет погашения задолженности на арендуемое имущество. Министерство имущественных и земельных отношений, являясь учредителем унитарного предприятия и лицом, осуществляющим полномочия собственника имущества, обратилось в Арбитражный суд с иском о признании недействительным договора аренды и применении последствий недействительности в виде возврата ответчиком денежных средств, полученных по сделке.

В обоснование своих доводов истец указывал, что спорный договор аренды являлся:

- крупной сделкой, для заключения которой предприятию необходимо получение согласия собственника;
- сделкой, в отношении которой имелась заинтересованность руководителя унитарного предприятия (директор предприятия и генеральный директор общества находятся в родственных отношениях).

При вынесении решения по делу суд, ссылаясь на постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.05.2014 № 28 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием крупных сделок и сделок с заинтересованностью»<sup>2</sup> и положения пункта 2 статьи 166 ГК РФ приходит к выводу о том, что факт совершения предприятием без согласия собственника имущества унитарного предприятия сделки, сам по себе не является достаточным основанием для признания такой сделки судом недействительной и иск может быть удовлетворен лишь в том случае, если совершение сделки

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 9 декабря 2021 года № 302-ЭС21-23199 по делу № А33-18073/2019. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 10.04.2022).

<sup>2</sup> О некоторых вопросах, связанных с оспариванием крупных сделок и сделок с заинтересованностью: постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 мая 2014 года № 28. URL: <http://www.arbitr.ru/> (дата обращения : 13.05.2022).

повлекло за собой возникновение неблагоприятных последствий для предприятия и собственника.

Кроме того, суд отмечает следующее: «проявив должную степень добросовестности, заботливости и осмотрительности, истец должен был со второго квартала 2017 г. знать о контрагенте и проверить все обстоятельства на предмет наличия таких, которые впоследствии могут явиться основанием для признания недействительной сделкой». Поскольку не представлено бесспорных доказательств в обоснование заявленных требований, а также в связи с пропуском срока исковой давности для защиты нарушенного права, истцу отказано в удовлетворении заявленных требований<sup>1</sup>. Решениями судов апелляционной и кассационной инстанций решения оставлено без изменения.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что для осуществления предпринимательской деятельности хозяйствующий субъект должен обладать каким-либо имуществом. Учитывая рисковый характер ведения бизнеса, имущество является не только средством для осуществления предпринимательской деятельности, но и своего рода гарантом исполнения субъектом своих обязательств перед кредиторами. При реализации имущественного оборота субъектам предпринимательской деятельности важно учитывать особенности правового режима отдельных видов имущества и полномочий контрагентов.

---

<sup>1</sup> Решение Арбитражного суда Тверской области 28 октября 2020 года № 87/2020-103649(1) по делу № А66-20169/2019. URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 13.05.2022).

### **Глава 3. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО СУБЪЕКТАМИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ**

#### **3.1 Проблемы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в сфере предпринимательской деятельности**

Кадастровая стоимость представляет собой результат оценки объекта недвижимости на определенную дату, который определяется на основе ценообразующих факторов в соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ) и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (далее – Методические указания)<sup>1</sup>.

Сведения о кадастровой стоимости подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) и применяются для расчета налогов, арендной платы, госпошлины, при наследовании объекта недвижимости, определении выкупной цены земельного участка и в иных случаях, установленных законодательством.

На территории России государственная кадастровая оценка земельных участков проводится с 1999 года, а объектов капитального строительства с 2011 года.

С 1 января 2017 года, в связи с вступлением в силу Федерального закона № 237-ФЗ, кадастровая стоимость определяется бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации (далее – ГБУ). Ранее эти процедуры проводили независимые оценщики, отбор которых осуществлялся по результатам проведения конкурсных процедур.

---

<sup>1</sup> О государственной кадастровой оценке: федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ (ред. от 19.12.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2016. № 27. Ст. 4170.



ГБУ на постоянной основе осуществляют подготовку к проведению государственной кадастровой оценки, в том числе сбор и обработку необходимой для определения кадастровой стоимости информации. Для получения недостающих сведений ГБУ направляет запросы в органы и организации, в распоряжении которых они имеются. Перечень таких органов и организаций установлен частью 7 статьи 12 Федерального закона № 237-ФЗ, срок ответа на запрос составляет 20 рабочих дней со дня его получения.

Всем правообладателям объектов недвижимости предоставлена возможность направить в ГБУ декларации о характеристиках своих объектов недвижимости.

По итогам определения кадастровой стоимости ГБУ составляет проект отчета, размещает его на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и направляет его в орган регистрации прав. После проведения проверки проекта отчета органом регистрации прав, устранения ГБУ выявленных несоответствий требованиям к отчету (при их выявлении), орган регистрации прав размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения и материалы, содержащиеся в проекте отчета, а также сведения о месте размещения проекта отчета на официальном сайте ГБУ на 30 календарных дней для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости (далее – замечания к проекту отчета). Замечания к проекту отчета представляются любыми лицами в течение срока его размещения для представления замечаний к нему.

После завершения срока размещения проекта отчета в фонде данных государственной кадастровой оценки текущая версия проекта отчета считается отчетом. Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации утверждает содержащиеся в таком отчете результаты определения кадастровой стоимости путем принятия соответствующего акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, обеспечивает его официальное опубликование и информирование о его принятии, а также о порядке

рассмотрения заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости<sup>1</sup>.

Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу по истечении одного месяца после дня его обнародования (официального опубликования).

Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, осуществляется ГБУ в порядке, предусмотренном статьей 16 Федерального закона № 237-ФЗ в соответствии с Методическими указаниями.

Особенности применения сведений о кадастровой стоимости для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в зависимости от оснований их определения, установлены статьей 18 Федерального закона № 237-ФЗ.

Разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости, ГБУ предоставляет на основании обращения юридическим и физическим лицам, в случае если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органам государственной власти и местного самоуправления.

Также ГБУ рассматривает от любых юридических и физических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления заявления об исправлении ошибок, допущенных им при определении кадастровой стоимости.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или

---

<sup>1</sup> О государственной кадастровой оценке: федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ (ред. от 19.12.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2016. № 27. Ст. 4170.

муниципальной собственности в комиссии или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Основой для определения кадастровой стоимости являются сведения ЕГРН. В Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – Перечень), включаются сведения ЕГРН, актуальные по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки.

В соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

В частности, к основным сведениям относятся характеристики, которые позволяют определить объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений<sup>1</sup>.

Важно отметить, что обязательному рассмотрению на предмет влияния на кадастровую стоимость объектов, подлежат сведения о местоположении, годе постройки, материале стен, серии многоквартирного дома, состоянии (ветхое или аварийное), нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории и другие ценообразующие факторы, предусмотренные Методическими указаниями.

Поскольку ЕГРН является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, именно сведения ЕГРН должны являться основой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Учитывая, что Перечень содержит достаточно большое количество объектов недвижимости, для определения кадастровой стоимости ГБУ в

---

<sup>1</sup> О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29. Ст. 4344.

основном применяются методы массовой оценки (построение модели определения кадастровой стоимости выполняется для группы объектов недвижимости, обладающей схожими характеристиками).

Например, все магазины с площадью 250 и более кв. м относятся к подгруппе «0402», а земельным участкам с наименованием вида разрешенного использования «Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса» присваивается код расчета 04:096.

Таким образом, для проведения качественной группировки и определения точной кадастровой стоимости, необходимо наличие в ЕГРН актуальных сведений об объектах недвижимого имущества, в т.ч. основной характеристике; проектируемом назначении здания или сооружения (для объектов незавершенного строительства); виде разрешенного использования земельного участка; назначении здания или помещения; наименовании здания, сооружения, помещения или единого недвижимого комплекса.

Вместе с тем, в Перечни, формируемые в соответствии со статьями 13, 15 и 16 Федерального закона № 237-ФЗ, с 1 января 2023 года не подлежат включению только сведения об объектах недвижимости, в отношении которых на дату, по состоянию на которую формируется соответствующий перечень, в ЕГРН отсутствуют актуальные сведения либо о кадастровом номере, либо о площади (в отношении земельных участков, зданий, помещений, машино-мест)<sup>1</sup>.

Соответственно, сооружение с кадастровым номером без указания сведений об основной характеристике объекта недвижимости (протяженности, глубине, глубине залегания, площади, объеме, высоте, площади застройки) подлежит оценке.

Более того, ГБУ для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в соответствии со статьей 16 Федерального закона № 237-ФЗ

---

<sup>1</sup> Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости: приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 6 августа 2020 года № П/0283 (ред. от 22.06.2022). URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения : 20.04.2023).

отведено десять рабочих дней, а срок ответа на его запрос для сбора недостающей информации, необходимой для определения кадастровой стоимости составляет двадцать рабочих дней. Определение кадастровой стоимости сооружения в данном случае будет основываться на принятых ГБУ допущениях о характеристиках объекта недвижимости.

Отсутствие в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ земельных участков другая важная проблема, которая оказывает влияние на точность определения кадастровой стоимости. В случаях, когда границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, затруднено применение ряда ценообразующих факторов таких как: местоположение; рельеф; нахождение в границах зоны с особыми условиями использования территории; коэффициент протяженности земельного участка. При отсутствии указанных сведений, ГБУ также принимает допущения о значениях ценообразующих факторов, которые могут привести как к завышению, так и занижению кадастровой стоимости.

Закрепление в Федеральном законе № 237-ФЗ полномочия ГБУ о сборе, обработке, систематизации и накоплении информации, необходимой для определения кадастровой стоимости и использованной при проведении государственной кадастровой оценки и обязанности ГБУ по хранению копий документов и материалов, которые использовались при определении кадастровой стоимости, является гарантом обеспечения проверяемости результатов определения кадастровой стоимости, но не оказывает существенного влияния на качество сведений в ЕГРН.

За шесть лет действия Федерального закона № 237-ФЗ в ГБУ были сформированы базы данных об объектах недвижимости, содержащие сведения, необходимые для определения кадастровой стоимости. Однако отсутствие унифицированных требований к порядку ведения и хранения указанных баз, а также механизма внесения полученных ГБУ сведений в ЕГРН, препятствуют

формированию в ЕГРН полных и достоверных сведений, необходимых для проведения государственной кадастровой оценки.

Самыми распространенными ошибками в ЕГРН являются технические, когда работник регистрирующего органа в процессе внесения записей в ЕГРН совершил опisku, опечатку, грамматическую или арифметическую ошибку. Это приводит к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых они вносились. Например, указано количество этажей «1978», площадь квартиры в обычном многоквартирном доме «1985» или год постройки «индивидуальное жилищное строительство».

Явное несоответствие характеристик объекта недвижимости чаще всего выявляется ГБУ на этапе работы с предварительным перечнем или при группировке объектов. До 01.01.2022 сведения о выявленных ГБУ неоднозначных характеристиках направлялись в органы регистрации прав в уведомительном порядке, но порядок рассмотрения указанных сведений органом регистрации прав не был установлен.

Действующая с 1 января 2022 года норма, согласно которой ГБУ при выявлении ошибок в сведениях ЕГРН направляет сведения о них в орган регистрации прав, который осуществляет их рассмотрение в порядке, установленном статьей 61 Федерального закона № 218-ФЗ, решает существующие проблемы только частично, поскольку ГБУ без проведения осмотра может выявить только явные описки и опечатки<sup>1</sup>.

Недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости является одним из главных оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости<sup>2</sup>.

Например, в кассационном определении Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июня 2022 года № 88а-11311/2022 о рассмотрении

---

<sup>1</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ (ред. от 19.12.2022) // Собрание законодательства РФ. 2020. № 31 (часть I). Ст. 5028.

<sup>2</sup> Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (ред. от 13.06.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 31. Ст.3813.

кассационной жалобы ООО «Специализированный застройщик «АгроСтройИнвест» на решение Верховного Суда Республики Башкортостан и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции о признании недействительными результатов определения кадастровой стоимости земельного участка в связи с недостоверными сведениями о земельном участке, использованных при определении кадастровой стоимости судебной коллегией по административным делам указано следующее.

Спорный земельный участок на 1 января 2019 года имел вид разрешенного использования «Для общего пользования (уличная сеть)», по документу «Линейные объекты и сооружения: улицы» и в соответствии с Методическими указаниями был отнесен к коду вида использования 12:001. Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета вида использования 12:001 рассчитываются исходя из значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков категории и (или) вида использования, граничащих с указанными земельными участками.

При формировании Перечня земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке на 1 января 2019 года в результате технического сбоя были выгружены некорректные сведения об экономических характеристиках граничащего земельного участка (выгружена кадастровая стоимость 5 553 532 307,52 рублей вместо актуальной 115 395 340,64 рублей).

Таким образом, даже при наличии достоверных сведений в ЕГРН о спорном земельном участке, на определение ему экономически обоснованной кадастровой стоимости повлияла ошибка, имеющаяся в данных смежного земельного участка. В результате исправления ошибки, кадастровая стоимость была изменена с 4 770 924 312,16 рублей на 1 953 754 591,28 рублей.

14 апреля 2020 года проведено изменение вида разрешенного использования спорного земельного участка на формулировку «Элементы благоустройства, малые архитектурные формы», он был отнесен к коду расчета

вида использования 12:003 «Размещение в границах населенных пунктов скверов, бульваров, малых архитектурных форм благоустройства». Определение кадастровой стоимости таких земельных участков, в случае невозможности получения от них дохода (детские площадки, озеленение бульваров, парков, скверов) оценивается исходя из затрат на межевание и оформление прав на них, за исключением случаев, когда на территории этих участков возможна организация передвижной торговли. В результате проведенного перерасчета, кадастровая стоимость земельного участка с 14 апреля 2020 года была установлена в размере 354 637,82 рублей.

Требование ООО «Специализированный застройщик «АгроСтройИнвест» установить кадастровую стоимость в размере 354 637,82 рублей с 1 января 2019 года были оставлены без удовлетворения, поскольку спорный земельный участок, как на дату формирования Перечня, так и на дату утверждения результатов государственной кадастровой оценки имел вид разрешенного использования «Линейные объекты и сооружения: улицы»<sup>1</sup>.

Таким образом, субъектам предпринимательской деятельности целесообразно внимательнее относиться к определению фактического вида разрешенного использования объекта недвижимости и принимать меры по защите своих прав и интересов, в том числе до утверждения результатов государственной кадастровой оценки.

Верховный Суд Российской Федерации указывает, что при рассмотрении дел о пересмотре кадастровой стоимости в связи с недостоверными сведениями об объекте оценки необходимо учитывать, что к недостоверным сведениям относится допущенное искажение данных об объекте оценки, на основании которых определялась его кадастровая стоимость. В качестве примера приводится неправильное определение условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости, в т.ч. местоположение объекта недвижимости,

---

<sup>1</sup> Кассационное определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июня 2022 года по делу № 88а-11311/2022. URL: <http://6kas.sudrf.ru> (дата обращения: 17.05.2023).



нахождение объекта в границах санитарно-защитных зон и других зон с особыми условиями использования территории<sup>1</sup>.

Вместе с тем, на территории Камчатского края по состоянию на 1 января 2023 года в ЕГРН отсутствуют сведения о границах 58,5 % земельных участков.

В настоящее время, действующее законодательство не предусматривает ограничений на совершение сделок с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но их границы не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Учитывая, что на законодательном уровне отсутствует обязанность собственников и правообладателей земельных участков обеспечить уточнение местоположения их границ и внесение таких сведений в ЕГРН, то темпы наполнения ЕГРН этими данными достаточно низкие.

Важно отметить, что с 1 сентября 2022 года, в связи с вступлением в силу Федерального закона от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» введено понятие земельного участка как части поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом<sup>2</sup>. Можно предположить, что следующим шагом будет запрет оборота земельных участков без установленных в соответствии с требованиями земельного законодательства границ.

Обеспечение полноты и качества сведений в ЕГРН, одна из главных задач в сфере развития земельных и имущественных отношений. В государственной программе Российской Федерации «Национальная система пространственных данных»<sup>3</sup> большое внимание уделено необходимости увеличения масштаба проведения комплексных кадастровых работ и внесению в ЕГРН сведений об

---

<sup>1</sup> О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28. URL: <https://www.vsr.f.ru> (дата обращения: 10.05.2023).

<sup>2</sup> О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 21 декабря 2021 года № 430-ФЗ (ред. от 28.06.2022) // Собрание законодательства РФ. 2021. № 52 (часть I). Ст. 8989.

<sup>3</sup> Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных»: Постановление Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2021 года № 2148 (ред. от 25.08.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2021. № 50 (часть IV). Ст. 8542.

административных границах (границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, населенных пунктах и территориальных зон).

Вместе с тем, на законодательном уровне целесообразно рассмотреть возможность внесения следующих изменений:

- 1) предусмотреть механизмы дополнения ЕГРН данными, сформированными ГБУ при проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) сократить срок предоставления информации по запросу ГБУ с «двадцати» до «пяти» рабочих дней со дня получения запроса;
- 3) установить ограничения на совершение сделок с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но их границы не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Таким образом, только консолидация усилий органов власти всех уровней и правообладателей объектов недвижимости позволит улучшить полноту и качество сведений, содержащихся в ЕГРН, и будет способствовать определению экономически обоснованной кадастровой стоимости.

Важным мероприятием при проведении государственной кадастровой оценки является определение ценообразующих факторов объектов недвижимости и сбор сведений об их значениях.

Методические указания о государственной кадастровой оценке выделяют три типа ценообразующих факторов:

- 1) факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости (в том числе экономические, социальные, экологические и тенденции их развития);
- 2) факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости (в том числе. анализ показателей объема и динамики цен сделок (предложений), предложения и спроса, степени развитости рынка, характеристики участников рынка);

3) факторы, характеризующие объект недвижимости (информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках)<sup>1</sup>.

Первая группа факторов включает в себя краткий обзор официальной информации о социально-экономическом развитии страны, субъекта и конкретного муниципального образования, перспективах развития муниципальных образований и отдельных территорий, расположенных в их границах.

Вторая группа представляет собой результаты мониторинга и анализа рынка недвижимости, проведенного ГБУ.

Рынок недвижимости представляет собой сектор национальной экономики, объединяющий в сложную социально-экономическую систему элементы «субъект рынка», «объекты недвижимости», «процессы функционирования рынка» и «функция управления ими» при создании/развитии, использовании/эксплуатации и обороте недвижимости в интересах общественного потребления.

К рыночному обороту недвижимости относятся только процессы, в которых хотя бы один из субъектов рынка ставит целью накопление благ путем предпринимательской деятельности, а государство обладает правом и обязанностью регулирования рынка и частичного перераспределения благ от субъектов-предпринимателей к субъектам, не являющимся таковыми<sup>2</sup>.

Мониторинг рынка недвижимости требует накопления данных для изучения динамики показателей всех основных свойств рынка (ценовая ситуация на первичном и вторичном рынке; объем строительства и ввода объектов; объемы спроса и предложений; ликвидность объектов; характеристики объектов; объем операций и емкость рынка; сегментация рынка и другие).

---

<sup>1</sup> Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке: приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 года № П/0336. URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения : 17.12.2021).

<sup>2</sup> Стерник Г. М., Стерник С. Г. Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка: монография. Москва, 2018. С. 17-40.

Процессы функционирования рынка недвижимости и прогнозирование тенденций его развития выполняются отдельно для каждого сегмента:

- «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
- «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»;
- «Транспорт»;
- «Предпринимательство»;
- «Отдых (рекреация)»;
- «Общественное использование»;
- «Производственная деятельность»;
- «Сельскохозяйственное использование».

В результате мониторинга рынка недвижимости ГБУ формируют базы данных, информация в которых должна быть однозначна, достаточна, достоверна и проверяема. Дальнейшая задача состоит в проведении с помощью статистических и математических методов анализа собранного материала для определения показателей, характеризующих каждый сегмент рынка, расчета количественных показателей меры зависимости для каждой отобранной факторной переменной и результирующего показателя.

Учитывая значительный объем, полученной в ходе мониторинга информации, при анализе совокупности возникает проблема, когда отдельные значения ряда существенно отличаются от общей массы умеренно различающихся данных. Такие значения называют выбросами и, как правило, они должны быть исключены из выборки. Вместе с тем, Методические указания не устанавливают правила определения потенциальных выбросов, а также доверительных интервалов при выборе объектов для проведения расчетов методом статистического (регрессионного) моделирования.

Третья группа факторов – это индивидуальные характеристики объектов оценки. В случае отсутствия необходимых сведений в ЕГРН источниками информации о значениях ценообразующих факторов могут служить архивы государственного технического учета и (или) технической инвентаризации;

государственные информационные системы; цифровые топографические планы и тематические карты; данные, полученные от организаций, подведомственных органам исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления.

Важно отметить, что в случае отсутствия сведений о характеристиках объекта недвижимости в ЕГРН возникают риски получения от разных источников противоречивой информации, и ГБУ сталкивается с проблемой применения таких сведений при проведении расчетов.

Методическими указаниями установлен примерный перечень ценообразующих факторов для целей определения кадастровой стоимости.

В частности, для зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, помещений и машино-мест необходимо рассмотреть на предмет влияния на кадастровую стоимость объектов сведений о местоположении; назначении; наименовании; основной характеристике (площади, протяженности, глубине, глубине залегания, высоте, объеме); количестве надземных и подземных этажей; этажности; этаже расположения; материале основных несущих конструкций; годе ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства<sup>1</sup>.

Вместе с тем, анализ Перечня объектов недвижимости, расположенных на территории Камчатского края и подлежащих государственной кадастровой оценке в 2023 году показал, что почти 13% объектов оценки в ЕГРН имеют неполные и противоречивые количественные и качественные характеристики (Таблица 1).

---

<sup>1</sup> Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке: приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 года № П/0336. URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения : 17.12.2021).

Таблица 1

**Критерии и результаты проверки Перечня объектов недвижимости,  
расположенных на территории Камчатского края и подлежащих  
государственной кадастровой оценке в 2023 году**

№ п/п	Наименование	Количество
1.	Количество объектов недвижимости в исходном перечне	231 471
1.1.	Количество объектов недвижимости с полными и непротиворечивыми количественными и качественными характеристиками	202 516
1.2.	Количество объектов недвижимости с неполными и противоречивыми количественными и качественными характеристиками	28 955
2.	Критерии проверки	
2.1.	Не указан вид объекта недвижимости (для всех объектов)	0
2.2.	Не указан кадастровый номер объекта недвижимости (для всех объектов)	0
2.3.	Отсутствует кадастровый номер «родителя» (для помещений)	8 925
2.4.	Отсутствует номер этажа (для помещений)	165
2.5.	Отсутствует этажность (для зданий)	81
2.6.	Этаж указан некорректно (для помещений)	11 718
2.7.	Этажность указана некорректно (для зданий)	182
2.8.	Отсутствует год постройки или год ввода в эксплуатацию (для зданий)	6 119
2.9.	Отсутствует степень готовности в процентах (для объектов незавершенного строительства)	238
2.10.	Отсутствует наименование, назначение сооружения, вид разрешенного использования (для всех объектов)	7 680
2.11.	Отсутствуют данные о местоположении (для всех объектов)	27 135
2.12.	Отсутствует значение основной характеристики: площади, площади застройки, высоты, строительного объема, глубины, глубины залегания, протяженности (для всех объектов)	379
2.13.	Отсутствует материал стен (для зданий)	145
2.14.	Материал стен «иное» (для зданий)	95
2.15.	Противоречия в кадастровом номере квартала и кадастровом номере объекта недвижимости	2 130

Источник: Фонд данных государственной кадастровой оценки. Отчет № 01-2023 об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на территории Камчатского края

Следовательно, если характеристики объектов недвижимости не удастся установить в предусмотренном Федеральным законом № 237-ФЗ и Методическими указаниями порядке, то определение кадастровой стоимости будет основываться на принятых ГБУ допущениях.

Важно отметить, что при наличии в Методических указаниях необходимости оценки влияния материала стен на стоимость объектов, для материала стен со значением «иное» не установлено соответствие классу конструктивной системы и группе капитальности.

С целью повышения качества проведения государственной кадастровой оценки целесообразно рассмотреть возможность внесения в Методические указания следующих положений:

1) при анализе данных совокупности, сформированной в результате сбора ГБУ информации о рынке объектов недвижимости применяется общее статистическое правило: «Интервал трех сигм ( $\bar{X} \pm 3\sigma$ ) включает в себя при нормальном распределении 99,9% значений», и значения, не попавшие в интервал, рассматриваются как потенциальные выбросы и подлежат исключению из дальнейшего анализа;

2) при выборе объектов для проведения расчетов методом статистического (регрессионного) моделирования включению подлежат объекты из каждого квартиля в равном соотношении;

3) часть 1 пункта 28 Методических указаний привести в соответствие с частью 7 статьи 12 Федерального закона № 237-ФЗ;

4) для материала стен со значением «иное» установить соответствие классу конструктивной системы и группе капитальности аналогичное значению «из прочих материалов».

### **3.2 Спорные вопросы определения кадастровой стоимости**

Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Федеральный закон № 237-ФЗ была введена статья 22.1, согласно которой

кадастровая стоимость здания, помещения, сооружения, объекта незавершенного строительства, машино-места, земельного участка может быть установлена ГБУ в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости может быть подано в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета.

К заявлению об установлении рыночной стоимости должен быть приложен отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости.

Решение ГБУ по заявлению об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства. Одновременно с оспариванием решения ГБУ может быть заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Решение об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости может быть оспорено в суде органом местного самоуправления в отношении земельного участка, не находящегося в собственности муниципального образования, но расположенного на соответствующей территории, в случае, если по заявлению собственника этого земельного участка его кадастровая стоимость была существенно снижена на основании установления рыночной стоимости, чем могут быть затронуты права и законные интересы данного муниципального образования, в том числе связанные с поступлениями налоговых доходов в местный бюджет.



Поскольку определение кадастровой стоимости направлено на обеспечение баланса интересов государства и налогоплательщиков, законодатель предоставил правообладателям следующие возможности для защиты своих интересов:

- 1) предоставить в ГБУ декларацию о характеристиках соответствующих объектов недвижимости;
- 2) направить замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости;
- 3) обратиться в ГБУ за предоставлением разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости;
- 4) подать заявление в ГБУ об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;
- 5) подать заявление в комиссию или в суд об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости;
- 6) подать заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (до 01.01.2026 применяется по решению высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации).

Таким образом, субъекты предпринимательской деятельности еще до утверждения результатов государственной кадастровой оценки имеют возможность внести свои предложения в ГБУ для определения экономически обоснованной кадастровой стоимости своих объектов недвижимости.

Вместе с тем, правообладатели предпочитают принимать меры по защите своих интересов уже после утверждения результатов определения кадастровой стоимости.

Например, ООО «Сатурн», являющееся с 25 июня 2012 года арендатором земельного участка с категорией земель – земли населенных пунктов и видом разрешенного использования – эксплуатация административного здания, разведка и добыча строительного камня на месторождении Сатурн с

последующей рекультивацией, оспаривало кадастровую стоимость в связи с недостоверными сведениями об объекте недвижимости.

По состоянию на 13 марта 2012 года кадастровая стоимость спорного земельного участка составляла 166 507 060,72 рублей, по состоянию на 1 октября 2014 года – 132 589 349,30 рублей. Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 11 октября 2016 года кадастровая стоимость земельного участка установлена в размере его рыночной стоимости 65 470 000,00 рублей.

ООО «Сатурн» полагая, что при определении кадастровой стоимости использовались недостоверные сведения, просило установить с 31 октября 2011 года по 27 октября 2016 года кадастровую стоимость в размере 1 998 145,05 рублей. Требования предпринимателя мотивированы тем, что земельный участок был ошибочно включен в состав земель населенных пунктов, а фактически относится к категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения»<sup>1</sup>.

В ходе судебного разбирательства было установлено, что спорный земельный участок был сформирован в результате раздела земельного участка с категорией земель – земли населенных пунктов и видом разрешенного использования – под промышленные предприятия. С момента постановки на государственный кадастровый учет в ЕГРН сведения об изменении категории земель как исходного, так и спорного земельных участков не вносились. Разъяснив, что понятия «категория земель» и «вид разрешенного использования», определяющие правовой режим земельного участка, являются различными и присвоенный земельному участку вид разрешенного использования «под промышленные предприятия» не означает отнесения этого

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 18 марта 2020 года по делу № 66а-122/2020. URL: <http://2ap.sudrf.ru> (дата обращения: 16.05.2023).

участка к категории «земли промышленности», суды отказали в удовлетворении заявленных требований.

Таким образом, субъектам предпринимательской деятельности целесообразно более внимательно относиться к особенностям правового режима земельных участков и в случае необходимости заблаговременно принимать меры по изменению их характеристик.

Собственник нежилого здания Торгово-развлекательный комплекс ООО «Самурай» обратился в ГБУ с заявлением о внесении изменения в расчет кадастровой стоимости и изменении класса конструктивных элементов с КС-3 на КС-6, получив отказ ГБУ и суда первой инстанции обратился с апелляционной жалобой об оспаривании решения об отказе в исправлении технической (методологической) ошибки, допущенной при расчете кадастровой стоимости и возложении обязанности по перерасчету кадастровой стоимости.

В ходе рассмотрения дела судебной коллегией установлено, что при выборе объекта-аналога (эквивалента) ГБУ исходило из того, что спорный объект недвижимости имеет материал стен «сэндвич-панели, пеноблоки», что соответствует определению материала основных ограждающих конструкций как «смешанного», согласно приложению № 4 к Методическим указаниям и, соответственно, классу конструктивных элементов КС-3, группе капитальности 3. Вместе с тем, согласно техническому паспорту нежилого здания из материалов дела. Усматривается наличие следующих конструктивных решений: конструктивная схема здания: пространственный монолитный железобетонный каркас. Состоящий из колонн, жестко заделанных в монолитные фундаменты, монолитных несущих стен цокольного этажа и лестничных клеток, и системой монолитных балок и плит перекрытия; наружные стены – трехслойные из ячеистых бетонных блоков с утеплителем из минеральных плит и облицовочного слоя из стальных кассет с воздушной прослойкой (тип 1), трехслойные панели типа «Сэндвич-Венталл» (тип2).

Поскольку перечень наименований материалов основных ограждающих конструкций, соответствие материалов основных ограждающих конструкций классам конструктивных систем и группам капитальности (приложение №4 Методических указаний) не предусматривает установление соответствия материалов стен классу конструктивных систем в отношении всех видов конструктивных элементов, в частности, отсутствует установленное соответствие в отношении каркасных конструктивных систем КС-4, КС-5, а также иных систем, судебная коллегия пришла к выводу о нарушении методики проведения государственной кадастровой оценки. Решение ГБУ об отказе в исправлении технической (методологической) ошибки, допущенной при расчете кадастровой стоимости признано незаконным, решение суда первой инстанции подлежащим отмене. На ГБУ возложена обязанность провести перерасчет кадастровой стоимости нежилого здания с учетом его конструктивных решений, а именно конструктивной схемы здания – пространственный монолитный железобетонный каркас, материал стен – сэндвич-панели, пеноблоки<sup>1</sup>.

Важно отметить, что в данном случае собственник не ставил вопрос несоответствия кадастровой стоимости объекта недвижимости его рыночной стоимости, а просил исправить техническую (методологическую) ошибку, допущенную ГБУ, что может свидетельствовать о высокой точности применений других ценообразующих факторов при проведении государственной кадастровой оценки.

При анализе судебной практики также выявлено, что в ходе судебных разбирательств исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченные на утверждение результатов определения кадастровой стоимости, не всегда могут подтвердить недостоверность результатов оценки, приведенных в отчете об оценке рыночной стоимости или привести доказательства несоответствия отчета требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности.

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 27 апреля 2021 года по делу № 66а-1582/2021. URL: <http://1ap.sudrf.ru> (дата обращения: 16.05.2023).

Например, в мотивированном кассационном определении от 7 июля 2021 года по делу №3а-375/2020 по кассационной жалобе Министерства имущественных и земельных отношений Приморского края об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости указано следующее: «со стороны административных ответчиков и заинтересованного лица доказательств несоответствия указанного отчета об оценке требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности, равно как и данных об иной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости представлено не было, ходатайств о назначении по административному делу судебной оценочной экспертизы не заявлялось»<sup>1</sup>. Судебная коллегия также указала, что непривлечение ГБУ в качестве заинтересованного лица не может рассматриваться в качестве обстоятельства, которое привело к невозможности предоставления со стороны министерства доказательств наличия недостатков отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, представленного административным истцом

Кассационная жалоба по данному делу была оставлена без удовлетворения. При рассмотрении этого дела по требованию собственника нежилого здания торгового комплекса, площадью 1485,5 кв. м кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2019 года была снижена с 69 195 467,74 рублей до 22 403 700,00 рублей.

При рассмотрении кассационной жалобы Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости судебной коллегией указано: «ходатайство о назначении по делу экспертизы правомерно было отклонено судом, поскольку административным ответчиком не представлено доказательств несоответствия отчета об оценке требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральным стандартам оценки».

---

<sup>1</sup> Кассационное определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июня 2021 года по делу № 88а-4718/2021. URL: <http://9kas.sudrf.ru> (дата обращения: 17.05.2023).

Кассационная жалоба по делу также оставлена без удовлетворения, а кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2019 года по требованию собственника нежилого здания-магазина, площадью 1691,9 кв. м была снижена с 30 476 279,00 рублей до 12 472 335,00 рублей<sup>1</sup>.

Анализ судебной практики по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости подтверждает необходимость наличия в ЕГРН актуальных, полных и однозначных сведений о характеристиках объекта недвижимости.

Для защиты своих интересов субъектам предпринимательской деятельности целесообразно принимать превентивные меры, направленные на предоставление ГБУ достоверных сведений об объекте недвижимости в период проведения государственной кадастровой оценки.

Важно отметить, что с целью повышения качества определения кадастровой стоимости в период проведения очередной государственной кадастровой оценки ГБУ может учесть влияние новых ценообразующих факторов, поэтому правообладателям объектов недвижимости необходимо на постоянной основе реализовывать предоставленные им законодательством возможности, направленные на установление экономически обоснованной кадастровой стоимости.

---

<sup>1</sup> Кассационное определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 15 января 2020 года по делу № 88а-907/2020. URL: <http://7kas.sudrf.ru> (дата обращения: 16.05.2023).

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Институт вещного права в современном законодательстве Российской Федерации недостаточно систематизирован, не содержит определения данного права и его родовых признаков (свойств), что в свою очередь вызывает у субъектов предпринимательской деятельности определенные сложности, связанные с реализацией права владения, пользования и распоряжения имуществом.

В современной России рыночная экономика создала благоприятные условия для динамичного развития частного права и его институтов. В настоящее время особый правовой статус в предпринимательской деятельности имеет недвижимое имущество. Реализация вещных прав на недвижимое имущество обладает рядом особенностей, в данном исследовании особое внимание уделено кадастровой стоимости недвижимого имущества. Поскольку для расчета налогов, арендной платы, госпошлины, при наследовании, определении выкупной цены земельного участка и в иных случаях, установленных законодательством, применяются сведения именно о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Главная задача при проведении государственной кадастровой оценки заключается в обеспечении справедливости налогообложения, а также сохранении баланса интересов налогоплательщиков (бизнеса и населения) и государства.

Отклонение кадастровой стоимости в любую из сторон имеет негативные последствия. При завышении – повышается налоговая нагрузка на юридических и физических лиц, а при занижении – бюджеты разного уровня недополучают налоговые поступления.

Учитывая, что сведения ЕГРН являются основой для проведения государственной кадастровой оценки, их качество и полнота оказывают

существенное влияние на определение экономически обоснованной кадастровой стоимости. Поскольку при отсутствии какой-либо характеристики ГБУ принимает допущение о ее значении.

Правообладателям объектов недвижимости с целью установления для их объектов справедливой кадастровой стоимости целесообразно принять меры по обеспечению внесения в ЕГРН актуальных, полных и достоверных сведений, а также реализации предоставленных им действующим законодательством прав (предоставление декларации, направление замечаний, получение разъяснений, исправление ошибок).

При рассмотрении дел об оспаривании кадастровой стоимости в связи с недостоверными сведениями об объекте недвижимости; установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости; оспаривании решений об отказе в исправлении технической (методологической) ошибки, допущенной при расчете кадастровой стоимости обязанность доказывания наличия оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости, лежит на административном истце.

Оценивая представленные доказательства рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, суды дают оценку их достоверности, соответствия требованиям, установленным в статье 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральным стандартам оценки, а также принципам существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

Анализ действующего законодательства и правоприменительной практики в исследуемой области позволяет сделать вывод о необходимости совершенствования механизма проведения государственной кадастровой оценки, а именно:

- сократить срок предоставления информации по запросу ГБУ с «двадцати» до «пяти» рабочих дней со дня получения запроса;



– установить ограничения на совершение сделок с земельными участками, сведения о которых содержатся в ЕГРН, но их границы не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

– дополнить Методические указания положением, регламентирующим порядок определения потенциальных выбросов при анализе данных о рынке объектов недвижимости;

– дополнить Методические указания положением, устанавливающим необходимость включения в расчеты методом статистического (регрессионного) моделирования объектов в равном соотношении из каждого квартиля вариационного ряда;

– установить соответствие источников информации о значениях ценообразующих факторов, предусмотренных частью 1 пункта 28 Методических указаний и частью 7 статьи 12 Федерального закона № 237-ФЗ;

– установить соответствие классу конструктивной системы и группе капитальности для материала стен со значением «иное» аналогичное значению «из прочих материалов».

Предложенные в исследовании меры направлены на совершенствование порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в целях недопущения применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости и будут способствовать повышению экономической обоснованности применения кадастровой стоимости, в том числе соблюдению принципа экономической обоснованности при налогообложении.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные правовые акты

1. Российская Федерация. Законы. Конституция Российской Федерации [принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020; с учетом поправок, внесенных законом Российской Федерации о поправке к Конституции Российской Федерации от 14 марта 2020 г. № 1-ФКЗ]. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения : 04.07.2020).

2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федеральный закон № 51-ФЗ [принят Государственной Думой 21 октября 1994 года : одобрен Советом Федерации]. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения : 24.07.2023).

3. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : федеральный закон № 14-ФЗ [принят Государственной Думой 22 декабря 1995 года : одобрен Советом Федерации]. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения : 01.07.2021).

4. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) : федеральный закон № 146-ФЗ [принят Государственной Думой 16 июля 1998 года : одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года] . – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения : 28.12.2022).

5. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) : федеральный закон № 117-ФЗ [принят Государственной Думой 19 июля 2000 года : одобрен Советом Федерации 26 июля 2000 года] . – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения : 27.01.2023).

6. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : федеральный закон № 136-ФЗ [принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года : одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года]. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения : 05.12.2022).

7. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) : федеральный закон № 146-ФЗ [принят Государственной Думой 1 ноября 2001 года : одобрен Советом Федерации 14 ноября 2001]. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения : 01.07.2021).

8. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) : федеральный закон № 230-ФЗ [принят Государственной Думой 24 ноября 2006 года : одобрен Советом Федерации 8 декабря 2006]. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения : 02.12.2022).

9. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федеральный закон № 135-ФЗ [принят Государственной Думой 16 июля 1998 года : одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года]. – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения : 13.06.2023).

10. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей : федеральный закон № 129-ФЗ [принят Государственной Думой 13 июля 2001 года: одобрен Советом Федерации 20 июля 2001 года]. – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 03.05.2022).

11. Российская Федерация. Законы. О приватизации государственного и муниципального имущества : федеральный закон № 178-ФЗ [принят Государственной Думой 30 ноября 2001 года : одобрен Советом Федерации 5 декабря 2001 года]. – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 24.07.2023).

12. Российская Федерация. Законы. О государственных и муниципальных унитарных предприятиях : федеральный закон № 161-ФЗ [принят Государственной Думой 11 октября 2002 года: одобрен Советом Федерации 30 октября 2002 года]. – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 10.12.2021).

13. Российская Федерация. Законы. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации : федеральный закон № 131-ФЗ [принят Государственной Думой 16 сентября 2003 года : одобрен Советом

Федерации 24 сентября 2003 года]. – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 30.04.2022).

14. Российская Федерация. Законы. О защите конкуренции : федеральный закон № 135-ФЗ [принят Государственной Думой 8 июля 2006 года : одобрен Советом Федерации 14 июля 2006 года]. – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 30.04.2022).

15. Российская Федерация. Законы. О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации : федеральный закон № 209-ФЗ [принят Государственной Думой 6 июля 2007 года : одобрен Советом Федерации 11 июля 2007 года]. – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения : 14.07.2022).

16. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости : федеральный закон № 218-ФЗ [принят Государственной Думой 3 июля 2015 года : одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года]. – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения : 04.08.2023).

17. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке : федеральный закон № 237-ФЗ [принят Государственной Думой 22 июня 2016 года : одобрен Советом Федерации 29 июня 2016 года]. – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения : 19.12.2022).

18. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон № 269-ФЗ [принят Государственной Думой 21 июля 2020 года : одобрен Советом Федерации 24 июля 2020 года]. – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения : 19.12.2022).

19. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации : федеральный закон № 430-ФЗ [принят Государственной Думой 8 декабря 2021 года : одобрен Советом Федерации 15 декабря 2021 года]. – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения : 28.06.2022).

20. Российская Федерация. Федеральная служба государственной

регистрации, кадастра и картографии. Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости : приказ Росреестра от 06.08.2020 г. № П/0283. – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения : 22.06.2022).

21. Российская Федерация. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Росреестра от 04.08.2021 г. № П/0336. – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения : 17.12.2021).

22. Российская Федерация. Законы. Свод законов гражданских. Свод законов межевых // Свод законов Российской империи. Издание в 16 томах 1832 г. – URL: <http://pravo.gov.ru> (утратил силу).

23. Российская Федерация. Законы. Гражданский Кодекс РСФСР от 12.05.1922 // Собрание указов РСФСР – 1922. – № 70. – Ст. 903. – URL: <http://pravo.gov.ru> (утратил силу).

24. Российская Федерация. Законы. Закон СССР от 08.12.1961 «Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик» // Ведомости ВС СССР – 1961. – № 50. – Ст. 525. – URL: <http://pravo.gov.ru> (утратил силу).

25. Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика. Законы. Гражданский кодекс РСФСР от 11.06.1964 // Ведомости Верховного Совета РСФСР – 1964. – № 24. – Ст. 406. – URL: <http://pravo.gov.ru> (утратил силу).

26. Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика. Законы. О собственности в РСФСР : Закон № 443-1 от 24.12.1990 // Ведомости Совета народных депутатов и Верховного Совета РСФСР – 1990. – № 30. – Ст. 416. – URL: <http://pravo.gov.ru> (утратил силу).

27. Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика. Законы. О предприятиях и предпринимательской деятельности : Закон № 445-1 от 25.12.1990 // Ведомости Совета народных депутатов и Верховного совета РСФСР – 1990. – № 30. – Ст. 418. – URL: <http://pravo.gov.ru>

(утратил силу).

28. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Проект Федерального Закона № 47538-6 (ред., принятая ГД ФС РФ в 1-ом чтении 27.04.2012). – URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/47538-6> (утратил силу).

#### **Учебники, учебные пособия**

29. **Ахметьянова, З. А.** Вещное право: Учебник / Ахметьянова З.А. – Москва : Статут, 2011. – 360 с. (Учебник Казанского университета). - ISBN 978-5-8354-0745-3.

30. **Бакунов, А. В.** Вещное право (курс лекций) : учебное пособие/ А. В. Бакунов, И. В. Сазанова. – Южно-Сахалинск : СахГУ, 2020. – 308 с. - ISBN 978-5-88811-605-0.

31. **Васьковский, Е.В.** Учебник гражданского права / Е.В. Васьковский. – Москва : Статут, 2016. – 382 с. - ISBN: 5-8354-1262-4.

32. **Владимирова, О. А.** Предпринимательское право : учебно-методическое пособие / О. А. Владимирова, Е. В. Глебова, И. В. Евстафьева. – Самара : Самарский юридический институт ФСИН России, 2021. – 183 с. – ISBN 978-5-91612-331-9.

33. **Губин, Е. П.** Предпринимательское право Российской Федерации : учебник / Е.П. Губин, П.Г. Лахно. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва : Юр.Норма : НИЦ ИНФРА-М, 2020. – 992 с. – ISBN 978-5-91768-769-8.

34. **Дождев, Д. В.** Римское частное право : учебник / Д.В. Дождев ; под общ. ред. В.С. Нерсисянца. – 3-е изд., испр. и доп. – Москва : Норма: ИНФРА-М, 2022. – 784 с. – ISBN 978-5-91768-506-9.

35. **Зенин, И. А.** Гражданское и торговое право зарубежных стран : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / И. А. Зенин. – 15-е изд., перераб. и доп. – Москва : Издательство Юрайт, 2019. – 227 с. – (Бакалавр и магистр. Академический курс). – ISBN 978-5-534-05989-2.

36. **Зубков, В. Н.** Предпринимательское право : учебное пособие / В. Н. Зубков. – Владимир : ВЮИ ФСИН России, 2020. – 256 с. – ISBN 978-5-93035.
37. **Иванова, С. А.** Актуальные проблемы гражданского права : учебное пособие / С.А. Иванова, Д.А. Пашенцев, Л.В. Санникова. – Москва : ИНФРА-М, 2022. – 190 с. – (Высшее образование: Магистратура). – DOI 10.12737/972075. – ISBN 978-5-16-014246-3.
38. **Кирпичев, А. Е.** Предпринимательское право: Курс лекций / Кирпичев А.Е., Кондратьев В.А. – Москва : РГУП, 2017. – 148 с.: ISBN 978-5-93916-624-9.
39. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества : учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец ; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – Москва : Финансы и статистика, 2008. – 368 с. : ил. - ISBN 978-5-279-03330-0.
40. **Мейер, Д. И.** Русское гражданское право : курс лекций / Д. И. Мейер. – 4-е изд., испр. и доп. – Москва : Статут, 2021. – 846 с. – (Классика российской цивилистики). – ISBN 978-5-8354-1751-3.
41. **Нилов, К.Н.** Предпринимательское право : практикум / К. Н. Нилов. – 5-е изд., испр. и доп. – Москва : Флинта, 2021. – 301 с. – ISBN 978-5-9765-0128-7.
42. **Петров, Д. В.** Право хозяйственного ведения и право оперативного управления [Текст] / Д. В. Петров ; отв. ред. В. Ф. Яковлев. – СПб. : Юридический центр Пресс, 2002. – 361 с. – (Теория и практика гражданского права и гражданского процесса). – ISBN 5-94201-112-5.
43. **Пиляева, В. В.** Гражданское и торговое право зарубежных стран : учебное пособие / В. В. Пиляева. – Москва : РГ-Пресс, 2014. – 144 с. – ISBN 978-5-9988-0205-8.
44. Победоносцев, К. П. Курс гражданского права. Часть третья. Договоры и обязательства / К.П. Победоносцев. – М. : Статут, 2003. – 622 с. –

URL: [http://www.consultant.ru/edu/student/download\\_books/book/](http://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/) (дата обращения: 11.12.2021).

45. **Предпринимательское право : учебник / А.А. Демичев, М.В. Карпычев, А.И. Леонов [и др.] ; под ред. А.В. Пчелкина. – Москва : ИНФРА-М, 2021. – 478 с. – (Высшее образование: Бакалавриат). – DOI 10.12737/1146803. – ISBN 978-5-16-016423-6.**

46. **Российское гражданское право. В 2 т. Т. 2. Обязательственное право: Учебник / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 4-е изд., стер. – Москва : Статут, 2015. – 1208 с. – ISBN 978-5-8354-1001-9.**

47. **Российское гражданское право. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права/Суханов Е. А., 4-е изд., стер. – Москва : Статут, 2015. – 958 с. – ISBN 978-5-8354-1000-2.**

48. **Рукавишникова, И. В. Право : учебник / И.В. Рукавишникова; под ред. И. Г. Напалковой. – Москва : Юр.Норма : ИНФРА-М, 2019. – 384 с. – (Среднее профессиональное образование). – ISBN 978-5-91768-920-3.**

49. **Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учеб. пособие / Е.А. Савельева. – Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2017. – 336 с. – ISBN 978-5-9558-0291-6.**

50. **Скловский, К. И. Комментарий к постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» / К. И. Скловский. – Москва : Статут, 2011. – 144 с. – ISBN 978-5-8354-0714-9.**

51. **Скловский, К. И. Собственность в гражданском праве : учебное пособие для вузов / К. И. Скловский. – 5-е изд., перераб. и доп. – Москва : Издательство Юрайт, 2020. – 1016 с. – ISBN 978-5-534-13090-4.**

52. **Суханов, Е. А. Проблемы гражданского права в судебной практике**



и законодательстве : сборник статей, посвященный юбилею проф. В. В. Витрянского / отв. ред. Е. А. Суханов. – Москва : Статут, 2021. – 420 с. – ISBN 978-5-8354-1731-5.

53. **Тихонов, А. И.** История отечественного государства и права : учебное пособие / А. И. Тихонов. – Москва : РИОР : ИНФРА-М, 2020. – 121 с. – (Карманное учебное пособие). – ISBN 978-5-369-00912-3.

54. **Формакидов, Д. А.** Вещное право : учебное пособие / Д. А. Формакидов. – 2-е изд., доп. – Москва : ИНФРА-М, 2021. – 184 с. – (Высшее образование: Бакалавриат). – DOI 10.12737/959842. – ISBN 978-5-16-013861-9.

55. **Шершеневич, Г. Ф.** Учебник русского гражданского права в 2 т. Том 2. Особенная часть / Г. Ф. Шершеневич. – Москва : Издательство Юрайт, 2019. – 450 с. – (Антология мысли). – ISBN 978-5-534-07292-1.

56. **Шершеневич, Г. Ф.** Учебник русского гражданского права. Избранное. Т. 5: / Вступ. слово, сост.: П. В. Крашенинников / Г. Ф. Шершеневич. – Москва : Статут, 2017. – 832 с. – (Юристы, изменившие право, государство и общество.). – ISBN 978-5-8354-1404-8.

57. **Юкша, Я. А.** Гражданское право : учебное пособие / Я. А. Юкша. – 5-е изд. – Москва : РИОР : ИНФРА-М, 2020. – 404 с. – (Высшее образование). – DOI: <https://doi.org/10.12737/20193>. – ISBN 978-5-369-01835-4.

### **Монографии**

58. **Алексеев, С. С.** Право собственности. Проблемы теории: монография / С. С. Алексеев; Институт частного права. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва : НОРМА: НИЦ Инфра-М, 2012. – 240 с. – ISBN 978-5-91768-281-5.

59. **Бабаев, А. Б.** Система вещных прав : монография / А. Б. Бабаев. – Москва : Волтерс Клувер, 2007. – 391 с. – ISBN 978-5-466-00166-2.

60. **Емелькина, И. А.** Система ограниченных вещных прав на земельный участок : монография / И. А. Емелькина. – 2-е изд. – Москва : Infotropic Media, 2013. – 416 с. – ISBN 978-5-9998-0126-5.

61. **Краснова, С. А.** Система способов защиты вещных прав : монография / С. А. Краснова. – Москва : ИНФРА- М, 2019. – 148 с. Эпомен : научный журнал. – Краснодар : Эпомен, 2019. – № 28. – 223 с. – Текст : электронный. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/1872803> (дата обращения: 10.04.2022).

62. **Стерник, Г.М, Стерник, С.Г.** Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка : монография. – Москва : РГ-Пресс, 2018. – 592 с. – ISBN 978-5-9988-0591-2.

63. **Щенникова, Л. В.** Проблемы вещного права : монография / Л. В. Щенникова. – Москва : Норма : ИНФРА-М, 2020. – 208 с. – ISBN 978-5-00156-014-2.

#### **Статьи из журналов**

64. **Ахметьянова, З.А.** Вещно-правовые признаки в некоторых гражданско-правовых обязательствах / З. А. Ахметьянова // Юрист. – 2007. № 2. С. 35-37.

65. **Ахметьянова, З.А.** Защита вещных прав: арбитражная практика / З. А. Ахметьянова // Правосудие в Поволжье. – 2009. – № 3-4. С. 21-34.

66. **Бойко, А. Ю.** Государственная кадастровая оценка 2018 / А. Ю. Бойко // Имущественные отношения в РФ. – 2019. – № 1 (208). – С. 27-38.

67. **Генкин, Д.М.** Во всесоюзном институте юридических наук. Обзор заседаний сектора гражданского права / Д. М. Генкин // Советское государство и право. – 1949. – № 11. – С. 51-57.

68. **Ефимова, Л.Г.** О соотношении вещных и обязательственных прав / Л. Г. Ефимова // Государство и право. – 1998. – № 10. – С. 37-44.

69. **Каминский, А. В.** Кадастровая оценка: сотрудничать нельзя противостоять / А. В. Каминский // Имущественные отношения в РФ. – 2016. – № 2 (173). – С. 6-23.

70. **Райхер, В. К.** Абсолютные и относительные права (к проблеме деления хозяйственных прав). В особенности применительно к советскому праву

/В. К. Райхер // Вестник гражданского права. – 2007. – № 2. – С. 148, 183–187.

### **Правоприменительная практика**

71. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 (ред. от 25.12.2018). – URL: <https://www.vsrif.ru/> (дата обращения : 10.04.2022).

72. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 (ред. от 23.06.2015). – URL: <https://www.vsrif.ru/> (дата обращения : 10.04.2022).

73. О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости : Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 (ред. от 30.06.2015). – URL: <https://www.vsrif.ru> (дата обращения : 10.05.2023).

74. О некоторых вопросах, связанных с оспариванием крупных сделок и сделок с заинтересованностью : Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.05.2014 № 28 (ред. от 26.06.2018) – URL: <http://www.arbitr.ru/> (дата обращения : 13.05.2022).

75. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 31.07.2017 № 303-КГ17-4054 по делу № А24-1728/2016. – URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 30.04.2022).

76. Определение Верховного Суда Российской Федерации 09.10.2017 № 308-КГ17-8292 по делу № А63-7188/2016. – URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 30.04.2022).

77. Определение Верховного Суда РФ от 27.01.2020 N 308-ЭС19-21808 по делу N А15-6064/2018. – URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения:

10.04.2022).

78. Определение Верховного Суда РФ от 07.12.2020 N 308-ЭС20-19104 по делу N A63-18859/2019. – URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 10.04.2022).

79. Определение Верховного Суда РФ от 09.12.2021 N 302-ЭС21-23199 по делу N A33-18073/2019. – URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 10.04.2022).

80. Решение Арбитражного суда Тверской области 28.10.2020 №87/2020-103649(1) по делу № A66-20169/2019 – URL: <https://kad.arbitr.ru/> дата обращения: 13.05.2022).

81. Апелляционное определение Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 18.03.2020 по делу № 66а-122/2020. – URL: <http://2ap.sudrf.ru> (дата обращения: 16.05.2023).

82. Апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 27.04.2021 по делу № 66а-1582/2021. – URL: <http://1ap.sudrf.ru> (дата обращения: 16.05.2023).

83. Кассационное определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 15.01.2020 по делу № 88а-907/2020. – URL: <http://7kas.sudrf.ru> ) дата обращения: 16.05.2023).

84. Кассационное определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 23.06.2021 по делу № 88а-4718/2021. – URL: <http://9kas.sudrf.ru> (дата обращения: 17.05.2023).

85. Кассационное определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 02.06.2022 по делу № 88а-11311/2022. – URL: <http://6kas.sudrf.ru> (дата обращения: 17.05.2023).

#### **Электронные ресурсы**

86. **Баринов, Н. П., Савиных, В. А.** Оценка судом достоверности отчетов об оценке рыночной стоимости: мониторинг правоприменения по делам об оспаривании кадастровой стоимости / Мониторинг правоприменения

СПбГУ. – 2022. – 72 с. – URL –  
[https://pravoprim.spbu.ru/images/Баринов\\_Н.П.\\_Савиных\\_В.А.pdf](https://pravoprim.spbu.ru/images/Баринов_Н.П._Савиных_В.А.pdf) (дата  
обращения : 01.06.2023).

87. **Грибовский, С. В.** К вопросу о качестве кадастровой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения / Грибовский С.В. // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – №9. – С.24-29. – URL – <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-kachestve-kadastrovoy-otsenki-obektov-nedvizhimosti-dlya-tseley-nalogooblozheniya/viewer> (дата обращения : 01.06.2023).

88. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренная Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г. – URL: <https://privlaw.ru/sovet-po-kodifikacii/conceptions/koncepciya1/> (дата обращения: 11.12.2021).

89. Концепция развития законодательства о вещном праве: проект, рекомендованный к опубликованию Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. – URL: <http://privlaw.ru/sovet-po-kodifikacii/conceptions/koncepciya5/> (дата обращения: 11.12.2021).

90. Отчет № 01-2023 об итогах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест на территории Камчатского края. – URL: [http://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](http://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO) (дата обращения: 20.10.2023).