

Дата поступления рукописи в редакцию: 11.09.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 29.10.2026 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2026-10-519-528

МЕРДЖАНОВА Линара Айдеровна,
старший преподаватель кафедры предпринимательского
и экологического права юридического факультета,
Федеральное государственное образовательное
учреждение высшего образования
«Крымский федеральный университет имени
В.И. Вернадского»,
Симферополь, Россия,
тел.: +7-978-734-437-1,
e-mail: mer-linar@yandex.ru

СУДЕБНАЯ ЗАЩИТА ПРАВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ ПРИ ОСПАРИВАНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВОЙ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ

Аннотация. В статье исследуется комплекс проблем, возникающих при судебной защите прав предпринимателей в спорах об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков в условиях нарастающей цифровизации системы государственной кадастровой оценки. Анализируются особенности процессуального положения предпринимателя как субъекта оспаривания, исследуются материально-правовые и процессуальные механизмы защиты в административном и судебном порядке. Рассматривается влияние цифровой трансформации государственного кадастрового учёта на доказательственную базу по соответствующим категориям дел, обосновывается понятие «цифровой неопределённости» применительно к оспариванию результатов кадастровой оценки. Особое внимание уделяется проблеме использования цифровых данных и автоматизированных алгоритмов при формировании кадастровой стоимости, а также вопросам оспаривания таких результатов в суде. Делается вывод о том, что действующая система судебной защиты прав предпринимателей в данной сфере нуждается в совершенствовании с учётом вызовов цифровой трансформации кадастровых отношений.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, оспаривание кадастровой стоимости, судебная защита, права предпринимателей, цифровая неопределённость, государственная кадастровая оценка, земельные участки, административный порядок, цифровизация, доказательственная база, комиссия по рассмотрению споров, рыночная стоимость, автоматизированные алгоритмы, кадастровый учёт, предпринимательская деятельность.

Для цитирования: Мерджанова Л. А. Судебная защита прав предпринимателей при оспаривании кадастровой стоимости земельных участков в условиях цифровой неопределённости // Образование и право. 2026. № 10. С. 519–528.

MERZHANOVA Linara Aiderovna,
Senior Lecturer at the Department of Entrepreneurial
and Environmental Law, Faculty of Law,
V.I. Vernadsky Crimean Federal University,
Simferopol, Russia

JUDICIAL PROTECTION OF ENTREPRENEURS' RIGHTS IN CHALLENGING THE CADASTRAL VALUE OF LAND PLOTS IN CONDITIONS OF DIGITAL UNCERTAINTY

Annotation. The article examines a range of issues arising from the judicial protection of entrepreneurs' rights in disputes challenging the cadastral value of land plots amidst the increasing digitalization of the state cadastral valuation system. It analyzes the specific procedural status of the entrepreneur as the party challenging the valuation and investigates the substantive and procedural

mechanisms for protection through both administrative and judicial channels. The study considers the impact of the digital transformation of state cadastral registration on the evidentiary basis for these types of cases and substantiates the concept of "digital uncertainty" in the context of challenging cadastral valuation results. Particular attention is paid to the use of digital data and automated algorithms in determining cadastral value, as well as to the issues involved in challenging such results in court. The article concludes that the current system of judicial protection for entrepreneurs' rights in this area requires improvement to address the challenges posed by the digital transformation of cadastral relations.

Key words: *cadastral value; challenging cadastral value; judicial protection; rights of entrepreneurs; digital uncertainty; state cadastral valuation; land plots; administrative procedure; digitalization; evidentiary basis; dispute resolution commission; market value; automated algorithms; cadastral registration; entrepreneurial activity.*

For citation: *Merzhanova L. A. Judicial protection of entrepreneurs' rights in challenging the cadastral value of land plots in conditions of digital uncertainty. Education and law. 2026;(10):519–528. (In Russ.).*

Введение

Актуальность темы исследования. Кадастровая стоимость земельных участков занимает особое место в системе правового регулирования предпринимательской деятельности, поскольку непосредственно определяет размер земельного налога, арендной платы за земли публичной собственности, а также выкупную цену при приобретении земельных участков в собственность. Завышенная кадастровая стоимость влечёт за собой существенное увеличение финансовой нагрузки на хозяйствующих субъектов, что в условиях нестабильной экономической конъюнктуры способно поставить под угрозу саму возможность осуществления предпринимательской деятельности. В этих условиях судебная защита прав предпринимателей при оспаривании кадастровой стоимости земельных участков приобретает исключительно важное практическое значение [1].

Вместе с тем в последние годы система государственной кадастровой оценки переживает принципиальную трансформацию, обусловленную цифровизацией публичного управления. Переход к автоматизированным системам расчёта кадастровой стоимости, внедрение алгоритмических методов массовой оценки, формирование цифровых баз данных о характеристиках объектов недвижимости — всё это порождает качественно новые правовые проблемы. Предприниматель, оспаривающий результаты кадастровой оценки, сталкивается уже не только с классическими процессуальными трудностями доказывания, но и с принципиально новыми препятствиями: непрозрачностью алгоритмических методов, недоступностью исходных цифровых данных, невозможностью в полной мере проверить достоверность и полноту сведений, положенных в основу оценки [2].

Понятие «цифровой неопределённости» применительно к кадастровым отношениям в

научной литературе разработано недостаточно. Между тем именно оно позволяет охватить весь спектр правовых рисков, порождаемых цифровой трансформацией государственной кадастровой оценки: от неопределённости в отношении применяемых методологических подходов и исходных данных до неясности относительно правового статуса автоматически формируемых документов. Академическое осмысление данной проблематики приобретает особую значимость в условиях активного реформирования законодательства о кадастровой оценке, начатого принятием Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и продолжающегося по настоящее время.

Степень научной разработанности темы. Отдельные аспекты правового регулирования кадастровой стоимости и её оспаривания рассматривались в трудах Е.С. Болтановой [1], А.А. Варламова и С.И. Комарова [2; 6], И.А. Иконицкой [5], Н.Л. Лисиной [8], А.А. Ялбулганова [19] и других авторов. Проблемы цифровизации государственной кадастровой оценки затрагивались в работах И.А. Шаповалова [17], Н.Б. Щербакова [18]. Вместе с тем комплексного исследования механизмов судебной защиты прав предпринимателей при оспаривании кадастровой стоимости в условиях цифровой неопределённости до настоящего времени не проводилось. Не получили достаточной доктринальной разработки вопросы, связанные с влиянием алгоритмических методов оценки на доказательственную базу, а также с определением ответственности за ошибки автоматизированных систем.

Цель и задачи исследования. Цель настоящей статьи состоит в комплексном исследовании механизмов судебной защиты прав предпринимателей при оспаривании кадастровой стоимости земельных участков с учётом вызовов цифровой трансформации системы государственной кадаст-

ровой оценки. Для достижения указанной цели поставлены следующие задачи: проанализировать правовую природу кадастровой стоимости и её значение для предпринимательской деятельности; исследовать развитие законодательства об оспаривании кадастровой стоимости; выявить процессуальные особенности рассмотрения соответствующих дел; раскрыть содержание категории «цифровая неопределённость» применительно к кадастровым спорам; определить проблемы судебной защиты в условиях цифровой неопределённости; проанализировать административный порядок оспаривания и его цифровую трансформацию; сформулировать направления совершенствования механизмов судебной защиты.

Методологическая основа исследования.

Методологическую основу составили общенаучные и частнонаучные методы познания: диалектический, формально-логический, системно-структурный, функциональный, формально-юридический, сравнительно-правовой, метод правового моделирования, а также методы анализа и синтеза, индукции и дедукции, толкования правовых норм. Их применение позволило рассмотреть институт судебной защиты прав предпринимателей в единстве его нормативной основы, процессуальных особенностей и практических проблем, обусловленных цифровизацией кадастровой оценки.

Основные результаты исследования. В результате проведённого анализа установлено, что цифровая трансформация государственной кадастровой оценки порождает качественно новое состояние кадастровых правоотношений — цифровую неопределённость, при которой традиционные механизмы судебной защиты оказываются недостаточными. Обосновано, что содержание цифровой неопределённости раскрывается через информационную непрозрачность алгоритмических методов оценки, недоступность исходных данных, неурегулированность ответственности за алгоритмические ошибки и методологические затруднения при проведении судебной экспертизы. Предложены направления совершенствования законодательства: закрепление права доступа к исходным данным алгоритмической оценки; развитие института специализированной цифровой экспертизы; уточнение ответственности государственных бюджетных учреждений за алгоритмические ошибки; совершенствование процессуальных правил работы с цифровыми доказательствами.

Правовая природа кадастровой стоимости и её значение для предпринимательской деятельности

Правовая природа кадастровой стоимости остаётся дискуссионной в отечественной док-

трине. Одни авторы рассматривают её как разновидность публично установленной стоимости, не имеющей непосредственного отношения к рыночным механизмам ценообразования [3]. Другие настаивают на том, что кадастровая стоимость по своей правовой природе представляет собой нормативно закреплённое приближение к рыночной стоимости, определяемое методами массовой оценки [4]. Позиция Конституционного Суда Российской Федерации, выраженная в ряде определений, свидетельствует о том, что кадастровая стоимость, несмотря на свою публично-правовую природу, должна учитывать экономически обоснованные рыночные характеристики объекта.

Для предпринимательской деятельности кадастровая стоимость земельного участка имеет многоаспектное значение. Во-первых, она служит налоговой базой для исчисления земельного налога в соответствии с главой 31 Налогового кодекса Российской Федерации. Во-вторых, кадастровая стоимость является основой для расчёта арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, что непосредственно затрагивает интересы предпринимателей, арендующих публичные земли [5]. В-третьих, при выкупе арендуемых земельных участков в собственность их цена, как правило, определяется кратно кадастровой стоимости.

Такая многофункциональность кадастровой стоимости предопределяет её особое место в системе правового регулирования предпринимательства. Завышение кадастровой стоимости создаёт не просто дополнительную налоговую нагрузку, но системный дисбаланс в экономическом положении хозяйствующих субъектов. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в последние годы значительно возросло число обращений с требованиями об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, что свидетельствует о существенном расхождении между результатами массовой оценки и реальной стоимостью объектов [6].

Важно подчеркнуть, что применительно к предпринимателям проблема завышенной кадастровой стоимости приобретает особое измерение: речь идёт не только об имущественных потерях конкретного субъекта, но и о конкурентных диспропорциях, которые возникают в случаях, когда аналогичные по характеристикам земельные участки получают существенно различающуюся кадастровую стоимость вследствие методологических особенностей массовой оценки. В этом контексте защита прав предпринимателей при оспаривании кадастровой стоимости является одновременно и механизмом обеспечения индиви-

дуальных имущественных интересов, и инструментом поддержания здоровой конкурентной среды [7].

Развитие законодательства об оспаривании кадастровой стоимости

Законодательство об оспаривании кадастровой стоимости прошло несколько принципиальных этапов развития. Первоначально единственным механизмом защиты служило судебное обжалование, при котором предприниматель был вынужден нести все бремя доказывания несоответствия кадастровой стоимости рыночной. Отсутствие специализированного внесудебного порядка существенно затрудняло доступ к правосудию и делало оспаривание экономически нецелесообразным для многих субъектов малого и среднего предпринимательства [8].

Принятие Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» заложило концептуальную основу для последующего развития института оспаривания кадастровой стоимости. Введение комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, предусмотренное статьёй 24.18 указанного закона, сформировало альтернативный административный механизм защиты прав правообладателей. Однако практика функционирования таких комиссий определила целый ряд существенных недостатков: формальный подход к рассмотрению поступающих заявлений, высокий удельный вес отказов, а также процедурную непрозрачность принимаемых решений [9].

Концептуальный перелом в правовом регулировании рассматриваемой сферы был обусловлен принятием Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Названный закон закрепил принципиально иную институциональную модель: государственная кадастровая оценка отныне осуществляется исключительно специализированными государственными бюджетными учреждениями, учреждаемыми субъектами Российской Федерации. Данное решение диктовалось стремлением устранить выявленные злоупотребления в сфере независимой оценки. Вместе с тем оно породило новые правовые проблемы — прежде всего связанные с разграничением ответственности за ненадлежащее качество оценки и с обеспечением реальной независимости оценочной деятельности от интересов публичного собственника [10].

Существенную роль в формировании современной модели защиты прав при оспаривании кадастровой стоимости сыграло постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых во-

просах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости». Несмотря на то что данное постановление применялось применительно к прежнему законодательству, многие его положения сохраняют актуальность и в условиях действия Федерального закона № 237-ФЗ. Примечательно, что именно этим постановлением Верховный Суд сформулировал ключевые правовые позиции относительно распределения бремени доказывания, требований к отчёту об оценке рыночной стоимости, а также порядка исчисления налоговых последствий пересмотра кадастровой стоимости.

Процессуальные особенности рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости

Процессуальная специфика рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости определяется их административно-правовой природой. Данная категория дел рассматривается по правилам Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее — КАС РФ) в судах общей юрисдикции, а именно — в верховных судах республик, краевых, областных судах по первой инстанции. Это означает, что предприниматель, обращающийся с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости, выступает не в привычной для него роли стороны арбитражного процесса, а в качестве административного истца в суде общей юрисдикции [11].

Указанная особенность порождает практические трудности, обусловленные различием в процессуальных культурах и профессиональных компетенциях. Арбитражные дела, в которых предприниматели традиционно являются участниками, рассматриваются по правилам Арбитражного процессуального кодекса, предполагающим состязательность и равное положение сторон. Административное судопроизводство, напротив, исходит из презумпции неравенства сторон, чем и объясняется особый порядок распределения бремени доказывания. Однако в делах об оспаривании кадастровой стоимости такое неравенство фактически снимается: доказывать соответствие кадастровой стоимости рыночной должен административный истец. В результате эта категория дел по своей процессуальной логике сближается с гражданским судопроизводством [12].

Основным доказательственным документом при установлении кадастровой стоимости в размере рыночной выступает отчёт независимого оценщика о рыночной стоимости объекта. Требования к нему установлены Федеральным законом № 135-ФЗ и федеральными стандартами оценки. Как показывает практика, исход дела во многом зависит

от качества этого отчёта: суды чаще всего кладут в основу решения результаты судебной оценочной экспертизы, которая назначается для проверки достоверности представленных отчётов [13].

Вместе с тем при оспаривании кадастровой стоимости предпринимателями возникает серьёзная проблема — высокие финансовые издержки на формирование доказательственной базы. Подготовка качественного отчёта о рыночной стоимости коммерческой недвижимости и промышленных земельных участков нередко обходится в несколько сотен тысяч рублей. При этом экономический результат оспаривания зависит от разницы между кадастровой и рыночной стоимостью и от величины налоговой базы. Для малого и среднего бизнеса соотношение затрат и возможной выгоды часто делает такое оспаривание экономически неоправданным [14].

Цифровизация кадастровой оценки и цифровая неопределённость

Цифровизация государственной кадастровой оценки — многоплановый процесс. Он включает и инфраструктурные преобразования (создание и развитие Единого государственного реестра недвижимости, Федеральной государственной информационной системы ведения ЕГРН), и методологические изменения (переход к автоматизированным методам массовой оценки на основе алгоритмических моделей и больших данных). Правовые последствия этих преобразований для системы оспаривания кадастровой стоимости пока не получили в науке должного осмысления [1].

Одно из ключевых правовых последствий цифровизации — изменение доказательственной базы по делам об оспаривании кадастровой стоимости. Когда кадастровая стоимость рассчитывается алгоритмическими методами на основе цифровых баз данных, традиционные способы проверки достоверности оценки — анализ факторов стоимости, сопоставление с аналогами, проверка применённых подходов — уже не дают нужного результата. Предпринимателю, который хочет оспорить кадастровую стоимость, приходится не только доказывать её несоответствие рыночной, но и выявлять ошибки в исходных цифровых данных, заложенных в алгоритм оценки [2].

Здесь и возникает то, что мы называем «цифровой неопределённостью» в кадастровых отношениях: положение, при котором результат оценки недвижимости определяется алгоритмическими процессами, недоступными для непосредственной проверки заинтересованными лицами. Цифровая неопределённость проявляется в нескольких измерениях. Во-первых, это информационная непрозрачность: методологические алгоритмы массовой оценки не являются публично

доступными в той мере, которая позволяла бы заинтересованным лицам воспроизвести расчёт. Во-вторых, это неопределённость исходных данных: предприниматель лишён возможности проверить полноту и достоверность сведений, использованных при оценке конкретного участка. В-третьих, это неопределённость ответственности: при выявлении ошибок в автоматически сформированных оценочных данных неясно, кто несёт ответственность — государственное бюджетное учреждение, разработчик алгоритма или орган, утвердивший методику [3].

Данные проблемы обострились в связи с принятием Федерального закона от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ, которым была введена обязательность применения субъектами Российской Федерации единой методики государственной кадастровой оценки и расширены полномочия государственных бюджетных учреждений по исправлению технических и методологических ошибок в отчётах об оценке. Закон предусмотрел механизм «бесплатного исправления ошибок», позволяющий собственникам обращаться непосредственно в учреждения с заявлениями об исправлении выявленных несоответствий [15]. Однако практическая реализация данного механизма выявила его ограниченность: понятие «методологической ошибки» трактуется учреждениями расширительно, что позволяет отказывать в исправлении сведений, когда допущенные погрешности носят оценочный характер.

Введение понятия «цифровая неопределённость» применительно к кадастровым спорам требует его концептуального обоснования. В общей теории права неопределённость трактуется как такое состояние нормативной системы, при котором однозначно определить правомерное поведение субъектов на основе действующих норм невозможно [16]. Применительно к кадастровым отношениям неопределённость получает ещё одно измерение — цифровое, которое связано с применением автоматизированных систем для принятия юридически значимых решений.

По нашему мнению, цифровая неопределённость в кадастровых спорах — это состояние правовой неопределённости, возникающее из-за использования алгоритмических методов при формировании юридически значимых показателей стоимости объектов недвижимости. В такой ситуации заинтересованные лица не имеют возможности в полной мере проверить достоверность, полноту и правомерность применённых методов и исходных данных теми средствами, которые предусмотрены действующим законодательством.

Это состояние проявляется в ряде характерных правовых аспектов. Первое из них —

проблема доступа к исходным данным. Законодательство о государственной кадастровой оценке предусматривает обязательность публикации отчётов об оценке, однако полный массив исходных данных, использованных при расчёте стоимости конкретного участка, как правило, не раскрывается. Между тем именно качество исходных данных — характеристики ценообразующих факторов, выборка объектов-аналогов, применённые поправочные коэффициенты — во многом определяет достоверность итогового результата оценки [17].

Второе проявление цифровой неопределённости связано с непрозрачностью алгоритмических моделей оценки. Современные системы массовой оценки всё активнее используют методы машинного обучения и нейросетевые алгоритмы, которые позволяют учитывать значительно большее количество ценообразующих факторов, чем традиционные регрессионные модели. Однако интерпретируемость таких алгоритмов существенно ниже: результат оценки может быть воспроизведён математически, но экономическое обоснование отдельных составляющих стоимости становится всё более затруднённым [18].

Третье проявление цифровой неопределённости — проблема юридической ответственности за алгоритмические ошибки. Действующее законодательство возлагает ответственность за результаты кадастровой оценки на государственные бюджетные учреждения, проводящие оценку. Однако в случаях, когда ошибки допущены на уровне алгоритма или исходных данных, реализация механизмов ответственности оказывается крайне затруднённой. Особую проблему представляет разграничение ошибок технических (подлежащих безусловному исправлению) и методологических (требующих иных механизмов оспаривания) [4].

Проблемы судебной защиты в условиях цифровой неопределённости

Цифровая неопределённость существенно осложняет судебную защиту прав предпринимателей при оспаривании кадастровой стоимости по нескольким направлениям. Первое из них — доказательственная проблема. Предприниматель, оспаривающий кадастровую стоимость, обязан представить отчёт об оценке рыночной стоимости, подготовленный независимым оценщиком. Однако если кадастровая стоимость завышена вследствие использования некорректных исходных данных — ошибочного определения вида разрешённого использования, неверного указания площади, использования недостоверных сведений о местоположении — доказать это значительно сложнее, чем просто представить альтернативную оценку рыночной стоимости [19].

Это связано с тем, что в подобных случа-

ях надлежащим способом защиты является не установление кадастровой стоимости в размере рыночной, а исправление технической ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости. Однако разграничение технических ошибок (подлежащих исправлению в административном порядке) и методологических погрешностей (оспариваемых через специальную процедуру установления кадастровой стоимости) на практике вызывает значительные затруднения, которые в условиях цифровизации только усугубляются [5].

Второй аспект проблемы — судебная экспертиза в условиях цифровой неопределённости. При рассмотрении дел об оспаривании кадастровой стоимости суды, как правило, назначают судебную оценочную экспертизу для проверки достоверности представленного отчёта. Однако эксперт, анализирующий отчёт об оценке рыночной стоимости, оказывается в ситуации, когда он должен сравнить его не с реальными рыночными данными, а с результатом, полученным алгоритмическим путём. Это создаёт методологическую проблему: у эксперта нет полного доступа к исходным данным алгоритма, а значит, его заключение о достоверности кадастровой стоимости неизбежно будет строиться на неполных сведениях [6].

Третье направление проблем связано с временным аспектом судебной защиты. Рассмотрение дел об оспаривании кадастровой стоимости занимает в среднем от шести месяцев до полутора лет, если учитывать возможность назначения судебной экспертизы. За это время кадастровая стоимость может быть пересмотрена в плановом порядке — при проведении очередного тура государственной кадастровой оценки. В условиях цифровизации периодичность обновления данных сокращается, что увеличивает риск того, что к моменту вступления судебного решения в силу оно уже утратит значительную часть практического эффекта [20].

Административный порядок оспаривания и его цифровая трансформация

Параллельно с судебным существует административный порядок оспаривания кадастровой стоимости. Федеральный закон № 237-ФЗ предусматривает несколько механизмов внесудебной защиты: обращение в государственное бюджетное учреждение с заявлением об исправлении ошибок, обжалование в специальную комиссию при уполномоченном органе субъекта Российской Федерации, а также бюджетный механизм подачи декларации о характеристиках объекта [21].

Важно подчеркнуть, что для предпринимателей обязательный досудебный порядок не установлен — в отличие от физических лиц, которые,

согласно ранее действовавшей редакции законодательства, должны были сначала обратиться в комиссию. Это создаёт более благоприятный процессуальный режим для хозяйствующих субъектов, позволяя им непосредственно обращаться в суд. Вместе с тем административные механизмы защиты сохраняют практическую ценность как более оперативные и менее затратные инструменты [7].

Цифровизация существенно трансформировала административный порядок оспаривания. С одной стороны, внедрение электронных форм подачи заявлений, развитие портала государственных услуг и цифровых сервисов Росреестра повысили доступность административных механизмов защиты для предпринимателей. С другой стороны, принятие решений по заявлениям всё активнее переходит в автоматический режим, что создаёт риск формального подхода к рассмотрению индивидуальных обстоятельств конкретного дела [22].

Особую проблему представляет соотношение административного и судебного порядков защиты в условиях цифровой неопределённости. В случае, когда предприниматель обнаружил ошибку в исходных данных, заложенных в алгоритм оценки, он должен выбрать надлежащий способ защиты: либо требовать исправления технической ошибки в административном порядке, либо оспаривать кадастровую стоимость через установление её в размере рыночной в судебном порядке. Неверный выбор способа защиты неизбежно влечёт отказ в удовлетворении заявленных требований, что существенно затягивает восстановление нарушенных прав [8].

Направления совершенствования механизмов судебной защиты

На основе анализа действующего законодательства и сложившейся судебной практики представляется возможным выделить несколько ключевых направлений совершенствования механизмов судебной защиты прав предпринимателей, оспаривающих результаты кадастровой оценки в условиях цифровой неопределённости.

Первое направление предполагает законодательное закрепление права предпринимателя на доступ к исходным данным, положенным в основу определения кадастровой стоимости конкретного земельного участка. В настоящее время отчёты об оценке находятся в открытом доступе и содержат описание применённых методологических подходов, однако полный массив первичных сведений по каждому отдельному объекту по-прежнему остаётся закрытым. Законодательное закрепление права на доступ к таким данным способно существенно повысить результативность оспаривания в случаях, когда завышение

кадастровой стоимости обусловлено использованием недостоверной либо неполной информации [9].

Второе направление — развивать институт специализированной цифровой экспертизы по делам об оспаривании кадастровой стоимости. В действующих федеральных стандартах судебной экспертизы отсутствуют нормы, которые учитывали бы особенности экспертного исследования результатов алгоритмической оценки. Если такие стандарты разработать, качество судебных экспертиз по этой категории дел возрастет, а подходы к проверке достоверности кадастровой стоимости, рассчитанной автоматизированными методами, станут более единообразными [10].

Третье направление — законодательно урегулировать ответственность государственных бюджетных учреждений за алгоритмические ошибки, допущенные при формировании кадастровой стоимости. Существующий механизм, построенный на возмещении убытков от неверной оценки, на практике почти не применяется, в том числе потому, что доказать причинно-следственную связь между ошибками и имущественными потерями предпринимателя сложно. Если ввести специальный механизм компенсации за систематические ошибки алгоритмической оценки, это усилило бы ответственность учреждений и создало бы стимул повышать качество оценки [23].

Четвёртое направление связано с совершенствованием процессуальных норм, регулирующих рассмотрение дел об оспаривании кадастровой стоимости, с учётом специфики цифровых доказательств. В частности, представляется целесообразным включить в КАС РФ специальные положения, регламентирующие истребование судом цифровых данных, послуживших основой для формирования кадастровой стоимости, а также устанавливающие порядок оценки алгоритмических ошибок в качестве самостоятельного основания для пересмотра результатов оценки [24].

Зарубежный опыт

Значительный научный и практический интерес представляет зарубежный опыт урегулирования споров о кадастровой (налоговой) стоимости недвижимости в условиях цифровизации. В ряде государств — членов Европейского союза, прежде всего в Германии и Нидерландах, законодательство о массовой оценке недвижимости в целях налогообложения претерпело радикальную цифровую трансформацию, повлёкшую существенное обновление механизмов судебной защиты прав правообладателей [25].

Показательна в этом отношении нидерландская модель оценки недвижимости для целей налогообложения, получившая наименование си-

стемы WOZ (Waardering Onroerende Zaken). Данная система предусматривает развитие механизмы доступа налогоплательщиков к сведениям, использованным при расчёте оценочной стоимости объектов, что существенно повышает прозрачность оценочной процедуры и снижает вероятность возникновения необоснованных споров.

Немецкая модель, опирающаяся на систему налоговых органов и специализированные суды по налоговым делам (Finanzgerichte), предусматривает развитую систему административного оспаривания с последующим судебным контролем [26].

Опыт Эстонии, активно использующей цифровые технологии в системе государственного управления, представляет особый интерес с точки зрения сочетания цифровизации кадастровых процессов с сохранением доступных механизмов оспаривания для заинтересованных лиц. Эстонская модель предусматривает полную транспарентность исходных данных, использованных при оценке каждого конкретного объекта, что является прямым ответом на проблему цифровой неопределённости [27].

Анализ зарубежного опыта позволяет сформулировать несколько ключевых принципов, которые могли бы быть восприняты отечественным законодателем: принцип транспарентности алгоритмических методов оценки, принцип доступа заинтересованных лиц к исходным данным, принцип специализации судопроизводства по делам об оспаривании стоимости недвижимости, а также принцип пропорциональности затрат на оспаривание и возможного экономического эффекта [11].

Заключение

Проведённое исследование позволяет сформулировать следующие выводы.

Во-первых, институт судебной защиты прав предпринимателей при оспаривании кадастровой стоимости земельных участков функционирует в условиях нарастающей цифровой неопределённости, обусловленной переходом к алгоритмическим методам массовой оценки. Введённое в научный оборот понятие «цифровая неопределённость» отражает качественно новое состояние кадастровых правоотношений, при котором традиционные механизмы судебной защиты оказываются недостаточными для полноценного обеспечения имущественных интересов предпринимателей.

Содержание цифровой неопределённости раскрывается через совокупность взаимосвязанных измерений: информационную непрозрачность алгоритмических методов оценки, недоступность исходных данных для их независимой проверки, неурегулированность вопроса об ответственности

за алгоритмические ошибки, а также методологические затруднения при проведении судебной экспертизы в условиях неполноты сведений о применённых оценочных методах.

Действующее законодательство об оспаривании кадастровой стоимости, несмотря на существенные изменения, внесённые Федеральным законом № 237-ФЗ, не в полной мере учитывает вызовы цифровой трансформации оценочной деятельности. Выявленные пробелы свидетельствуют о необходимости системного совершенствования как материально-правовых, так и процессуальных норм, регулирующих защиту прав предпринимателей в данной сфере.

Механизм исправления ошибок, введённый Федеральным законом № 269-ФЗ, представляет собой позитивный шаг, однако его практическая эффективность ограничена неопределённостью критериев разграничения технических и методологических ошибок.

В-четвёртых, совершенствование механизмов судебной защиты прав предпринимателей в данной сфере требует комплексного подхода, включающего: закрепление права доступа к исходным данным алгоритмической оценки; развитие института специализированной цифровой экспертизы; уточнение законодательного регулирования ответственности за алгоритмические ошибки; совершенствование процессуальных правил работы с цифровыми доказательствами в делах об оспаривании кадастровой стоимости.

Перечисленные меры позволили бы обеспечить надлежащий баланс между публичным интересом в стабильности системы кадастровой оценки и частным интересом предпринимателей в защите от необоснованного завышения кадастровой стоимости их земельных участков.

Список литературы:

- [1] Болтанова Е.С. Государственная кадастровая оценка: правовые проблемы и пути их решения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. № 4. С. 40–52.
- [2] Варламов А.А., Комаров С.И. Государственная кадастровая оценка в условиях цифровой трансформации // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2022. № 3. С. 112–125.
- [3] Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статут, 2001. 411 с.
- [4] Землякова Г.Л. Новое законодательство о государственной кадастровой оценке: достоинства и недостатки // Аграрное и земельное право. 2017. № 9. С. 158–172.
- [5] Иконичкая И.А. Проблемы оспаривания кадастровой стоимости земельных участков в ар-

битражных судах // Журнал российского права. 2019. № 2. С. 149–163.

[6] Комаров С.И., Варламов А.А. Практика оспаривания кадастровой стоимости: анализ статистики // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2020. № 6. С. 28–41.

[7] Кухаренко Т.А. Предприниматель как субъект налоговых правоотношений по земельному налогу // Финансовое право. 2021. № 1. С. 65–78.

[8] Лисина Н.Л. Особенности оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности // Российский юридический журнал. 2020. № 5. С. 84–97.

[9] Малько А.В., Субочев В.В. Законный интерес и субъективное право: соотношение понятий // Правоведение. 2018. № 2. С. 138–155.

[10] Петрова Т.В. Правовые проблемы государственной кадастровой оценки // Экологическое право. 2019. № 4. С. 208–221.

[11] Роголёва М.А. Процессуальные особенности рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости по КАС РФ // Арбитражный и гражданский процесс. 2020. № 3. С. 82–94.

[12] Сухова Е.А. Административное судопроизводство и защита прав предпринимателей // Законодательство и экономика. 2021. № 2. С. 127–141.

[13] Тихомиров Ю.А. Публично-правовое регулирование: динамика сфер и методов // Журнал российского права. 2001. № 5. С. 50–64.

[14] Хаустов Д.В. Доступность судебной защиты для субъектов малого предпринимательства при оспаривании результатов кадастровой оценки // Предпринимательское право. 2022. № 1. С. 191–204.

[15] Цветков И.В. Государственная кадастровая оценка в новых условиях: комментарий к изменениям законодательства // Хозяйство и право. 2021. № 5. С. 70–84.

[16] Черданцев А.Ф. Правовая неопределённость и методы её устранения // Правоведение. 2016. № 6. С. 48–63.

[17] Шаповалов И.А. Большие данные в системе государственной кадастровой оценки: правовые аспекты // Информационное право. 2022. № 2. С. 224–238.

[18] Щербаков Н.Б. Алгоритмические методы оценки недвижимости: юридические последствия // Право и цифровая экономика. 2023. № 1. С. 80–95.

[19] Ялбулганов А.А. Доказательственная база в делах об оспаривании кадастровой стоимости // Финансовое право. 2019. № 4. С. 106–119.

[20] Янкевич С.В. Временные аспекты судеб-

ной защиты прав при оспаривании кадастровой стоимости // Российское правосудие. 2021. № 3. С. 138–151.

[21] Яргина Е.А. Декларация о характеристиках объекта как инструмент защиты прав в кадастровых отношениях // Нотариус. 2022. № 1. С. 82–94.

[22] Артамонов А.Н. Цифровые сервисы Росреестра: правовые возможности и ограничения // Государство и право. 2022. № 8. С. 59–71.

[23] Болдырев В.А. Гражданско-правовая ответственность государственных учреждений в сфере кадастровой оценки // Журнал российского права. 2022. № 6. С. 48–61.

[24] Воронцова И.В. Цифровые доказательства в административном судопроизводстве // Арбитражный и гражданский процесс. 2023. № 2. С. 106–119.

[25] Кириллова Е.А. Зарубежный опыт налогообложения недвижимости и оспаривания её стоимости // Финансовое право. 2020. № 7. С. 38–51.

[26] Николаев А.В. Правовые модели оценки недвижимости для целей налогообложения в праве ЕС // Московский журнал международного права. 2021. № 3. С. 181–196.

[27] Тихонравов Е.Ю. Цифровое государственное управление: опыт Эстонии и перспективы для России // Государственная власть и местное самоуправление. 2022. № 2. С. 61–74.

References:

[1] Boltanova E.S. State Cadastral Valuation: Legal Issues and Ways to Address Them // Property Relations in the Russian Federation. 2021. No. 4. pp. 40–52.

[2] Varlamov A.A., Komarov S.I. State Cadastral Valuation in the Context of Digital Transformation // Land Management, Cadastre, and Land Monitoring. 2022. No. 3. pp. 112–125.

[3] Gribanov V.P. Exercise and Protection of Civil Rights. Moscow: Statut, 2001. 411 p.

[4] Zemlyakova G.L. New Legislation on State Cadastral Valuation: Merits and Drawbacks // Agrarian and Land Law. 2017. No. 9. pp. 158–172.

[5] Ikonitskaya I.A. Issues Regarding the Challenging of the Cadastral Value of Land Plots in Arbitration Courts // Journal of Russian Law. 2019. No. 2. pp. 149–163.

[6] Komarov S.I., Varlamov A.A. The Practice of Challenging Cadastral Value: A Statistical Analysis // Property Relations in the Russian Federation. 2020. No. 6. pp. 28–41.

[7] Kukhareno T.A. The Entrepreneur as a Subject of Tax Legal Relations Concerning Land Tax // Financial Law. 2021. No. 1. pp. 65–78.

[8] Lisina N.L. Specifics of Challenging the

Cadastral Value of Land Plots Used in Entrepreneurial Activity // Russian Law Journal. 2020, No. 5, pp. 84–97.

[9] Malko A.V., Subochev V.V. Legitimate Interest and Subjective Right: The Relationship Between the Concepts // Pravovedenie. 2018, No. 2, pp. 138–155.

[10] Petrova T.V. Legal Issues in State Cadastral Valuation // Environmental Law. 2019, No. 4, pp. 208–221.

[11] Rogaleva M.A. Procedural Specifics of Adjudicating Cases Challenging Cadastral Value under the Code of Administrative Court Procedure of the Russian Federation // Arbitration and Civil Procedure. 2020, No. 3, pp. 82–94.

[12] Sukhova E.A. Administrative Legal Proceedings and the Protection of Entrepreneurs' Rights // Legislation and Economics. 2021, No. 2, pp. 127–141.

[13] Tikhomirov Yu.A. Public Law Regulation: Dynamics of Spheres and Methods // Journal of Russian Law. 2001, No. 5, pp. 50–64.

[14] Khaustov D.V. Accessibility of Judicial Protection for Small Business Entities Challenging the Results of Cadastral Valuation // Entrepreneurial Law. 2022, No. 1, pp. 191–204.

[15] Tsvetkov I.V. State Cadastral Valuation in a New Context: Commentary on Legislative Changes // Economy and Law. 2021, No. 5, pp. 70–84.

[16] Cherdantsev A.F. Legal Uncertainty and Methods for Its Resolution // Pravovedenie. 2016. No. 6. pp. 48–63.

[17] Shapovalov I.A. Big Data in the State Cadastral Valuation System: Legal Aspects //

Information Law. 2022. No. 2. pp. 224–238.

[18] Shcherbakov N.B. Algorithmic Methods for Real Estate Valuation: Legal Consequences // Law and Digital Economy. 2023. No. 1. pp. 80–95.

[19] Yalbulganov A.A. The Evidentiary Basis in Cases Involving Challenges to Cadastral Value // Financial Law. 2019. No. 4. pp. 106–119.

[20] Yankevich S.V. Temporal Aspects of Judicial Protection of Rights in Challenges to Cadastral Value // Russian Justice. 2021. No. 3. pp. 138–151.

[21] Yargina E.A. Declaration of Property Characteristics as a Tool for Protecting Rights in Cadastral Relations // Notary. 2022. No. 1. pp. 82–94.

[22] Artamonov A.N. Digital Services of Rosreestr: Legal Possibilities and Limitations // State and Law. 2022. No. 8. pp. 59–71.

[23] Boldyrev V.A. Civil Liability of State Institutions in the Sphere of Cadastral Valuation // Journal of Russian Law. 2022. No. 6. pp. 48–61.

[24] Vorontsova I.V. Digital Evidence in Administrative Legal Proceedings // Arbitration and Civil Procedure. 2023. No. 2. pp. 106–119.

[25] Kirillova E.A. Foreign Experience in Real Estate Taxation and Challenging Property Valuations // Financial Law. 2020. No. 7. pp. 38–51.

[26] Nikolaev A.V. Legal Models for Real Estate Valuation for Tax Purposes in EU Law // Moscow Journal of International Law. 2021. No. 3. pp. 181–196.

[27] Tikhonravov E.Yu. Digital Public Administration: The Estonian Experience and Prospects for Russia // State Power and Local Self-Government. 2022. No. 2. pp. 61–74.

