



**ВЛАДИСЛАВ
АЛЕКСЕЕВИЧ
САВИНЫХ**

доцент юридического
факультета СПбГУ,
кандидат юридических
наук

НАЛОГ НА НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ: ПРОБЛЕМА ВЫБОРА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ВОЗМОЖНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

Обложение налогом на недвижимость той части рыночной стоимости, которая попадает в интервал неопределенности, приводит к налогообложению рыночной неопределенности, а не самого капитала налогоплательщика. Поэтому налог может рассчитываться лишь от наименьшего достоверного значения рыночной стоимости. Применение такого значения уже сейчас обеспечивается предоставлением не суду, а налогоплательщику права на выбор оценки рыночной стоимости при оспаривании кадастровой стоимости во внесудебном порядке. При установлении налогооблагаемой рыночной стоимости судом применение наименьшей достоверной оценки должно достигаться за счет ограничения права суда на выбор рыночной стоимости.

Ключевые слова: налог на недвижимое имущество, кадастровая стоимость, рыночная неопределенность

DOI: 10.37239/0869-4400-2023-20-47-54

Всё замечательно, но всё надо переделать.

М. З. Шварц

1. По одному из дел, рассмотренных Первым апелляционным судом общей юрисдикции¹, истцом оспаривалась кадастровая стоимость помещения. Перед судом оказалось три заключения судебной оценочной экспертизы, согласно

¹ Апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 15.06.2021 по делу № 66а-2728/2021.

которым рыночная стоимость помещения составляла: 260, 269 и 294 млн руб. Суд принял в качестве обоснованного указанный одним из экспертов интервал возможных значений рыночной стоимости²: от 225 до 304 млн руб. То есть все три значения рыночной стоимости, определенные судебными экспертами, попадали в данный интервал.

1.1. Более того, судом не было выявлено нарушений в каждом из заключений судебных экспертов. В соответствии с позицией Конституционного Суда РФ оценка рыночной стоимости признается достоверной при условии соблюдения требований, установленных законодательством, в отношении субъекта оценки и процесса расчета рыночной стоимости³. Этого же подхода придерживается и Верховный Суд РФ, который приходит к выводу, что имеется «возможность получения неодинакового результата оценки при ее проведении несколькими оценщиками, в том числе в рамках судебной экспертизы, по причинам, которые не связаны с ненадлежащим обеспечением достоверности оценки»⁴.

В силу рыночной неопределенности невозможно точно установить размер рыночной стоимости, поэтому любая ее оценка, полученная с соблюдением установленных требований, отражает одно из возможных значений рыночной стоимости и признается законодателем достоверной.

² Согласно п. 30 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611) «после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

³ Из Постановления Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 № 15-П: «Таким образом, как кадастровая стоимость, так и рыночная стоимость являются условными, но считаются достоверными и подлежат признанию не в силу состоявшегося согласования или доказанного факта уплаты цены по известной реальной сделке, а в силу закона, в том числе во исполнение ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», поскольку их величина исчислена и обоснована в отчете оценщика по закону установленным правилам и не опровергнута (не пересмотрена, не исправлена) впоследствии законными же средствами».

⁴ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 28.12.2015 № 310-ЭС15-11302 по делу № А09-6803/2014.

Иными словами, одновременно может быть несколько отличных друг от друга, но при этом достоверных оценок рыночной стоимости одного и того же объекта по состоянию на одну и ту же дату⁵ (феномен множественности достоверных оценок).

1.2. Итак, перед судом оказалось три достоверных результата оценки, каждый из которых попадал в интервал возможных значений рыночной стоимости, признанный судом обоснованным. По итогам разбирательства суд установил рыночную стоимость в размере 294 млн руб. Почему именно это значение было принято?⁶ Вариантов ответа может быть много (и для каждого аналогичного дела они будут разными): в силу большего опыта эксперта, в силу более убедительной мотивировки заключения, в силу более аргументированных ответов на вопросы, заданные при вызове эксперта в суд и т. д. Но в широком смысле ответ всегда будет один — потому что этому доказательству рыночной стоимости суд поверил больше, чем прочим.

1.3. Таким образом, именно суд является субъектом, который выбирает конкретное значение рыночной стоимости из интервала предложенных. Такой выбор нужно делать всегда, потому что несмотря на возможность сосуществования нескольких достоверных оценок, отличающихся по своему значению, для конкретных целей не может использоваться интервал оценок рыночной стоимости. Ведь мы не можем сказать, что кадастровая стоимость составляет от 260 до 294 млн руб., потому что для расчета налогов требуется конкретное значение. Для этого и нужен субъект, который будет наделен правом выбора одного из значений рыночной стоимости для

⁵ Лейфер Л. А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2009. № 4 (91). С. 59.

⁶ Термин «достоверность» используется и в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон об оценочной деятельности), и в процессуальных кодексах, однако в разных смыслах. Достоверность, по Закону об оценочной деятельности, придается отчету об оценке при условии, что он составлен в соответствии с требованиями законодательства. Достоверность процессуальную отчет об оценке приобретает, если он выбран судом в качестве достоверного доказательства рыночной стоимости. Подробнее см.: Савиных В. А. Функция суда по делам об оспаривании результатов оценки имущества // Закон, 2015. № 8. С. 147–157.



применения в рамках конкретных правоотношений (далее — право на выбор рыночной стоимости). Таким субъектом выступает суд. Это касается не только дел об оспаривании кадастровой стоимости, но практически всех дел, где предметом спора является рыночная стоимость объекта⁷.

2. С другой стороны, стоит задаться вопросом: абсолютна ли эта монополия суда на выбор рыночной стоимости? Вопрос может показаться абсурдным — если право на выбор рыночной стоимости дать не суду, а одной из сторон правоотношений, то, конечно, она всегда будет выбирать то значение, которое для нее более выгодно. При оспаривании кадастровой стоимости налогоплательщик всегда выберет наименьшее значение, а публичный ответчик — наибольшее. В этом плане выбор судом среднего значения выглядит сбалансированным. И тем не менее мы видим, что монополия суда не абсолютна. Один из наиболее ярких примеров дает институт оспаривания кадастровой стоимости, который получил новое регулирование в ст. 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»⁸ (далее — Закон о ГКО), где право на выбор рыночной стоимости предоставлено не суду, а налогоплательщику.

2.1. Ключевое отличие процедуры, урегулированной ст. 22.1 Закона о ГКО⁹, в том, что оспаривание кадастровой стоимости осуществляется во внесудебном порядке¹⁰, сопровождаемом судебным контролем. Налогоплательщик уже не может обратиться за оспариванием кадастровой стоимости непосредственно в суд. Заявление о приведении кадастровой стоимости в соответствие с рыночной

(далее — об установлении рыночной стоимости) он должен подать в региональное бюджетное учреждение (далее — БУ), уполномоченное на проведение кадастровой оценки. Если БУ отказывает в установлении рыночной стоимости, то это решение может быть обжаловано налогоплательщиком в суде.

2.2. Налогоплательщик, планирующий оспаривание кадастровой стоимости, осознает, что оценка рыночной стоимости будет разной в зависимости от того, к какому оценщику он обратится и какая методика оценки будет применена. Возвращаясь к примеру, описанному выше в п. 1, условно можно принять, что интервал достоверных оценок рыночной стоимости составляет от 260 до 294 млн руб. Разумный налогоплательщик будет стремиться за счет выбора оценщика получить такую оценку рыночной стоимости, которая окажется ближе к нижней границе интервала — 260 млн руб.

И речь не идет о каких-либо нарушениях, допущенных оценщиком для получения заниженного значения рыночной стоимости, — мы говорим о реализации той допустимой законодательством вариативности суждений оценщиков при применении стандартов оценки, которая и лежит в основе феномена множественности достоверных оценок¹¹. Таким образом, добросовестный налогоплательщик будет стремиться получить наименьшую оценку рыночной стоимости из числа тех, которые составлены с соблюдением требований оценочного законодательства. В приведенном примере это 260 млн руб.

2.3. Законодатель ограничивает БУ в основаниях к отказу в удовлетворении заявления об установлении рыночной стоимости — отрицательное решение может быть вынесено только в случае, если рыночная стоимость, заявляемая налогоплательщиком, получена с нарушением требований законодательства (ч. 11 ст. 22.1 Закона о ГКО).

⁷ Например, при установлении выкупной платы при изъятии объекта для государственных или муниципальных нужд, при определении начальной продажной цены актива в рамках дел о банкротстве, при установлении выкупной цены акций в условиях обязательного выкупа и т. д.

⁸ Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Доступ из СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения: 27.12.2022).

⁹ Там же. Ст. 22.1. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/135e0b9c50769c66cfa8e7e5fb-71b918a70702e4/ (дата обращения: 28.12.2022).

¹⁰ Вопрос 9 Обзора № 2 (2021) судебной практики Верховного Суда Российской Федерации (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.06.2021). URL: <https://www.vsrif.ru/documents/practice/30181/> (дата обращения: 27.12.2022).

¹¹ «Имеющиеся же допустимые различия в методах оценки делают неизбежными... определенные расхождения между результатами разных оценок в отношении одного объекта недвижимости, при том, что и тот и другой результаты считаются достоверными постольку, поскольку они законно получены... на основании индивидуальной оценки» (см. Постановление Конституционного Суда РФ от 11.07.2017 № 20-П).

Поэтому если рыночная стоимость в размере 260 млн руб. рассчитана с соблюдением установленных требований, то БУ обязано вынести положительное решение и установить рыночную стоимость в заявленном размере. В этом смысле БУ оказывается связанным тем выбором оценки рыночной стоимости, который осуществлен налогоплательщиком. Даже осознавая, что предлагаемая оценка рыночной стоимости находится у нижней границы интервала возможных оценок (а другой оценщик мог бы предложить результат в размере 270 или 290 млн руб.), БУ тем не менее не может вынести отрицательное решение, поскольку скрывается достоверностью оценки рыночной стоимости, заявленной налогоплательщиком.

2.4. В аналогичном положении находится и суд, если налогоплательщик обращается с обжалованием отрицательного решения БУ. Установив, что оценка рыночной стоимости в размере 260 млн руб. получена с соблюдением установленных требований, суд с необходимостью придет к выводу о незаконности решения БУ, поскольку оно вынесено с нарушением ч. 11 ст. 22.1 Закона о ГКО.

При прежнем порядке оспаривания кадастровой стоимости (ст. 22 Закона о ГКО¹²), когда суд признавал за собой право выбирать рыночную стоимость, он не был связан достоверностью судебного отчета об оценке, представленного налогоплательщиком. Поэтому, установив достоверность этого отчета или даже не проверяя его, суд мог определить рыночную стоимость на основании заключения судебного эксперта, предлагающего иную оценку, только потому, что этому заключению суд поверил больше, чем досудебному отчету¹³. Однако при оспаривании кадастровой стоимости по ст. 22.1 Закона о ГКО такая модель становится невозможной, поскольку основной предмет судеб-

ной деятельности состоит в проверке законности решения БУ, а следствием признания решения БУ незаконным законодатель прямо называет необходимость установления рыночной стоимости в том размере, которого требовал налогоплательщик (ч. 16 ст. 22.1 Закона о ГКО).

В итоге выбор рыночной стоимости фактически осуществляется уже не судом, а налогоплательщиком, суд же оказывается связан тем выбором, который осуществил налогоплательщик, в силу иного предмета судебной деятельности по сравнению с оспариванием по ст. 22 Закона о ГКО.

2.5. В аналогичных ситуациях, где проверяется законность акта, опирающегося на результат оценки, суд не всегда учитывает уже выбранную рыночную стоимость. Например, в спорах, где проверяется законность акта пристава-исполнителя о принятии результата оценки имущества в целях обращения взыскания на него, суд может не считать себя связанным достоверностью отчета об оценке, на который опирался пристав. Поэтому, констатируя достоверность этого отчета и законность акта пристава, тем не менее суд допускает установление рыночной стоимости в ином размере, чем была определена приставом¹⁴. Таким образом, в данном случае, несмотря на аналогичный предмет судебной деятельности, суд оставляет за собой право на выбор рыночной стоимости, и не придает выбору, осуществленному приставом, определяющего значения.

Само по себе изменение предмета судебной деятельности в связи с переходом на оспаривание кадастровой стоимости по ст. 22.1 Закона о ГКО не играет решающей роли. А дела об оспаривании кадастровой стоимости, судя по всему, характеризуются некоторой особенностью, которая и предопределяет необходимость признания за налогоплательщиком права на выбор рыночной стоимости. Задумаемся, в чем эта особенность состоит.

¹² См. ст. 22 Закона о ГКО. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/07ff1e4aa7ca259356f48cb984b26bfef58da899/ (дата обращения: 28.12.2022).

¹³ *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. С. 63–67. URL: https://pravoprim.spbu.ru/images/Баринов_Н.П._Савиных_В.А.pdf (дата обращения: 10.12.2022).

¹⁴ Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 05.07.2022 № Ф10-1107/2022 по делу № А48-10443/2020.



3. Экономическое основание для налогов на недвижимость — это капитал¹⁵. Рыночная (кадастровая) стоимость — это количественное выражение капитала, принадлежащего налогоплательщику. Неопределенность, свойственная процессу оценки, предполагает, что практически никогда невозможно с полной уверенностью сказать, какова рыночная стоимость¹⁶, поэтому «итоговая оценка не может рассматриваться как единственно точное значение оцениваемой величины рыночной стоимости»¹⁷ и три оценщика могут дать три различные оценки. То есть капитал налогоплательщика невозможно измерить с точностью до рубля, и его количественная мера всегда будет характеризоваться не конкретным значением, а некоторым интервалом неопределенности, в пределах которого находятся результаты оценок, выполненных различными оценщиками¹⁸. В рассматриваемом нами примере этот интервал не уже чем от 260 до 294 млн руб.

3.1. Тем не менее для расчета налога необходимо выбрать из этого интервала лишь одно конкретное значение. А когда речь заходит о выборе конкретной оценки рыночной стоимости — в конечном

итоге решается вопрос о том, на кого должно быть возложено бремя неопределенности оценки. Целиком на налогоплательщика — если выбирается значение из верхней границы интервала, целиком на государство — если выбирается значение из нижней границы интервала, или на каждого из них в различной степени в зависимости от конкретного дела — если судом выбирается то значение, которому он верит больше. Однако в условиях, когда текущие методы оценки не способны однозначно рассчитать рыночную стоимость, будет ли обоснованным расчет налога исходя не из достоверного, а из одного из возможных значений количественной меры капитала?

3.2. В приведенном примере значения рыночной стоимости от 0 до нижней границы интервала неопределенности (260 млн) достоверно характеризуют объем капитала, принадлежащего налогоплательщику. Все остальные значения выше 260 млн и до 294 млн характеризуют неопределенность размера капитала, невозможность его точного измерения имеющимися методами оценки. В итоге расчет налога исходя из любого значения выше 260 млн руб. приведет к обложению налогом не самого капитала, а к неопределенности в оценке рыночной стоимости.

¹⁵ *Zodrow G. R.* The Property Tax as a Capital Tax: A Room with Three Views. Rice University's Baker Institute for Public Policy, 2007. P. 1–28; *Youngman J. M.* A Good Tax: Legal and Policy Issues for the Property Tax in the United States. The Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, 2016. P. 25–26; *Калинчева М. В.* Экономическое основание налога на имущество физических лиц: теория благ и теория капитала // Имущественные отношения в РФ, 2020. № 7. С. 80–89. (В отечественном праве также встречается представление, что экономическим основанием налогов на недвижимость выступает потенциальная доходность этой недвижимости. Однако для целей настоящей статьи этот спор не имеет большого значения, поскольку и в том случае, если экономическим основанием принять не капитал, а потенциальную доходность, то количественной мерой этой доходности все равно остается рыночная стоимость объекта.)

¹⁶ *Баринов Н. П., Грибовский С. В., Зельдин М. А.* Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика. Встречные мысли // Имущественные отношения в РФ, 2009. № 9 (96). С. 44–45.

¹⁷ *Лейфер Л. А.* Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика // Имущественные отношения в РФ, 2009. № 4 (91). С. 60; подробнее о современном развитии идей неопределенности оценки см.: *Баринов Н. П., Жуковский В. В., Зельдин М. А., Консетова В. В., Лейфер Л. А.* О допустимом расхождении двух оценок рыночной стоимости объекта недвижимости // Имущественные отношения в РФ, 2022. № 9 (252). С. 8–19.

¹⁸ Об интервале неопределенности см.: *Лейфер Л. А.* Указ. соч. С. 66–70.

В таких случаях на налогоплательщика возлагается бремя налога не потому, что именно такова количественная мера его капитала (какова она точно — неизвестно в силу неопределенности), а потому, что признается допустимым обложение налогом неопределенности размера капитала, связанной с неопределенностью рыночной стоимости.

3.2.1. При этом чем шире интервал неопределенности, тем больше рискует налогоплательщик. В соответствии с позицией Союза саморегулируемых организаций оценщиков допустимое расхождение между двумя результатами оценки, вызванное неопределенностью, составляет до 60 % (± 30 %) в зависимости от вида оцениваемого объекта¹⁹. Ины-

¹⁹ Правила определения существенности/несущественности расхождения двух оценок стоимости : приняты решением Совета СОО от 14.07.2022. URL: <https://souzsoo.ru/f/>

ми словами, в зависимости от вида объекта недвижимости на налогоплательщика возлагается риск произвольного изменения его налогового бремени на сумму до 60 % в зависимости от того, какому из мнений оценщиков в большей степени поверит суд в конкретном деле.

В вопросах налогообложения Конституционный Суд РФ традиционно большую роль уделяет соблюдению равенства, предполагающего, что одинаковые экономические результаты деятельности налогоплательщиков должны влечь одинаковое налоговое бремя²⁰. Но при адвальной налогообложении недвижимости гарантии равенства были бы иллюзорны, если допустить, что одинаковый капитал может получить в значительной степени (до 60 %) различающуюся количественную оценку только в связи с неопределенностью, свойственной расчету рыночной стоимости.

3.2.2. Поскольку неопределенность всегда присуща рыночной оценке и она не может быть полностью устранена, то налогооблагаемая стоимость должна устанавливаться с учетом этой неопределенности, риски которой не могут возлагаться на налогоплательщика. Как следствие, при наличии нескольких результатов оценки, полученных с соблюдением установленных требований, в качестве налогооблагаемой стоимости должен быть принят наименьший из этих результатов.

4. Возвращаясь к оспариванию кадастровой стоимости в порядке ст. 22.1 Закона о ГКО, следует прийти к выводу, что наделение налогоплательщика правом выбора рыночной стоимости в границах интервала возможных значений и является тем механизмом, который обеспечивает соблюдение гарантий выбора наименьшей достоверной оценки для целей налогообложения недвижимости. Можно разумно предполагать, что, обращаясь за оспариванием, налогоплательщик всегда выберет наименьшую из достоверных оценок рыночной стоимости, и именно такая оценка будет установлена БУ или

судом в качестве налогооблагаемой (кадастровой) стоимости в рамках процедуры оспаривания, предусмотренной ст. 22.1 Закона о ГКО.

Таким образом наделение налогоплательщика правом на выбор рыночной стоимости при оспаривании кадастровой — это тот элемент процедуры оспаривания, который призван обеспечить выбор наименьшей достоверной оценки для целей налогообложения недвижимости и отсутствие которого приводит к:

— экономически необоснованному налогообложению — поскольку налогом облагается по существу не капитал, а неопределенность рыночной стоимости;

— неравному налогообложению недвижимости — поскольку одинаковый капитал получает различную количественную оценку, вызванную неопределенностью.

4.1. В итоге можно констатировать дефектность классической процедуры оспаривания кадастровой стоимости по ст. 22 Закона о ГКО, где подобные механизмы отсутствуют, а суд выбирает то значение рыночной стоимости, которому больше верит. Кроме того, следует учитывать, что при оспаривании кадастровой стоимости по ст. 22.1 Закона о ГКО суды исходят из того, что в случае недостоверности представленного в БУ досудебного отчета об оценке суд уже не связан наименьшей достоверной оценкой. Здесь задача установления рыночной стоимости вновь переходит к суду²¹, который выберет то значение рыночной стоимости из предложенных экспертами оценок, которому он верит больше. Таким образом, недостоверность досудебного отчета об оценке, по мнению судов, приводит к утрате гарантий выбора наименьшей достоверной оценки рыночной стоимости.

ish_10043_rekomendacii_po_zavedomoi_nesushchestvennosti.pdf (дата обращения: 10.12.2022).

²⁰ См.: Постановления Конституционного Суда РФ от 15.02.2019 № 10-П; Постановления Конституционного Суда РФ от 31.03.2022 № 13-П и др.

²¹ Часть 15 ст. 22.1 Закона о ГКО позволяет налогоплательщику при обжаловании решения БУ одновременно заявить требование об установлении рыночной стоимости. Благодаря ей если в судебном разбирательстве будет установлена недостоверность досудебного отчета, то налогоплательщику не придется вновь заказывать отчет и обращаться в БУ: он сможет добиться установления рыночной стоимости в том же судебном разбирательстве.



Подобный подход следует признать ошибочным: предпосылки выбора наименьшего достоверного значения сохраняются в полной мере и в том случае, когда суд приходит к выводу о недостоверности досудебного отчета об оценке, поэтому при оспаривании кадастровой стоимости суд обязан выбрать наименьший из достоверных результатов оценки рыночной стоимости, то есть право суда на выбор рыночной стоимости должно быть ограничено. Заметим, что первые признаки такого подхода уже можно встретить в судебной практике²².

5. Подведем итог. Выбор конкретного значения рыночной стоимости из интервала возможных — это задача, которая встает перед судом практически в каждом деле, где предметом спора является рыночная стоимость объекта. В большинстве случаев нет никаких оснований для предоставления права на выбор рыночной стоимости одной из сторон соответствующих правоотношений, поскольку этот выбор будет тенденциозен и приведет к необоснованному ущемлению интересов другой стороны. В подавляющем большинстве дел право на выбор рыночной стоимости обоснованно предоставлено суду и этот выбор не формализован, то есть суд выбирает тот результат оценки рыночной стоимости, составленный с соблюдением установленных требований, которому верит больше прочих. Однако эта монополия суда не является абсолютной. В делах об оспаривании кадастровой стоимости рыночная стоимость устанавливается для налогообложения, поэтому невозможно возложить на налогоплательщика риск неопределенности рыночной стоимости, так как это приведет к экономически необоснованному и неравному налогообложению недвижимости. В связи с этим при оспаривании

кадастровой стоимости во внесудебном порядке (ст. 22.1 Закона о ГКО) право на выбор рыночной стоимости предоставлено налогоплательщику, и суд связан этим выбором при осуществлении последующего контроля за законностью решения БУ. Если рыночная стоимость не устанавливается БУ и эта задача переходит к суду, то право выбора последнего должно быть ограничено — суд должен вынести решение на основании наименьшего достоверного результата оценки. Таким образом, при установлении рыночной стоимости во внесудебном порядке механизмом, обеспечивающим установление наименьшей достоверной оценки, служит предоставление права на выбор рыночной стоимости налогоплательщику. При установлении рыночной стоимости судом все гарантии выбора наименьшей достоверной оценки сохраняются, и эти гарантии должны обеспечиваться путем ограничения права суда на выбор оценки рыночной стоимости — суд обязан выбрать наименьшую из предложенных достоверных оценок.

5.1. В заключение заметим, что споры о кадастровой стоимости — не единственный пример дел, где возникают предпосылки для ограничения права суда выбирать рыночную стоимость из интервала возможных значений. Похожая ситуация встречается и в уголовных делах при определении размера причиненного ущерба, в гражданских делах при определении суммы компенсации за имущество, изымаемое для государственных нужд, и т. д. Эти вопросы заслуживают отдельного рассмотрения.

Uncertainty Tax: The Problem of Choosing a Market Value Within the Range of Possible Values

Imposing a real estate tax on that part of the market value that falls within the uncertainty interval leads to the taxation of market uncertainty, and not the taxpayer's capital itself. Therefore, the tax can be calculated only from the lowest reliable value of the market value. The use of such a value is already being ensured by granting not to the court, but to the taxpayer the right to choose an assessment of the market value when challenging

²² Мы подразумеваем те дела, где суды устанавливали рыночную стоимость на основании наименьшего результата оценки, предложенного налогоплательщиком, при условии попадания этого результата в интервал возможных значений рыночной стоимости, определенный судебным экспертом (см.: Апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 20.07.2021 по делу № 66а-3085/2021; Апелляционное определение Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 13.09.2021 № 66а-1156/2021; Кассационное определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22.06.2022).

the cadastral value out of court. When establishing taxable market value by the court, the application of the lowest reliable estimate should be achieved by limiting the right of the court to choose the market value.

Keywords: *real estate tax, cadastral value, market uncertainty*

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Vladislav A. Savinykh

Associate Professor of the Faculty of Law, Saint Petersburg University, Candidate of Juridical Sciences, Associate Professor (e-mail: v.savinykh@spbu.ru)

REFERENCES

Barinov, N. P., Gribovskii, S. V., Zeldin, M. A. Accuracy of the Results of Evaluation and Limits of Liability Appraiser. Counter Thought [*Tochnost' rezul'tatov ocenki i predely otvetstvennosti oцenshhika. Vstrechnye mysl'i*]. Property Relations in the

Russian Federation [*Imushhestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii*]. 2009. No. 9. P. 43–55.

Barinov, N. P., Zhukovskiy V. V., Zeldin M. A., Konsetova V. V., Leifer L. A. About the Permissible Discrepancy Between the Two Estimates of the Market Value of the Property [*O dopustimom rashozhdenii dvuh ocenok rynochnoj stoimosti ob'ekta nedvizhimosti*]. Property Relations in the Russian Federation [*Imushhestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii*]. 2022. No. 9. P. 8–19.

Leyfer, L. A. Accuracy Assessment of Results and Limits of Liability Evaluator [*Tochnost' rezul'tatov ocenki i predely otvetstvennosti oцenshhika*]. Property Relations in the Russian Federation [*Imushhestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii*]. 2009. No. 4. P. 59–72.

Youngman J. M. A Good Tax: Legal and Policy Issues for the Property Tax in the United States The Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge. 2016. 262 p.

Zodrow G. R. The Property Tax as a Capital Tax: A Room with Three Views. Rice University's Baker Institute for Public Policy. 2007. P. 1–28