

УДК 528

## К ВОПРОСУ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

### THE ISSUE OF CONTESTATION OF CADASTRAL VALUE

**Коломыцева Александра Александровна**

студентка.

Кубанский государственный  
технологический университет  
alexandra.kolomytseva@yandex.ru

**Осенняя Анна Витальевна**

кандидат технических наук,  
заведующая кафедрой кадастра и геоинженерии.  
Кубанский государственный  
технологический университет  
avosen2910@yandex.ru

**Ламанов Петр Иванович**

доктор экономических наук.  
Кубанский государственный  
технологический университет

**Поспелова Анна Дмитриевна**

студентка.  
Кубанский государственный  
технологический университет

**Аннотация.** В данной статье рассмотрен процесс оспаривания кадастровой стоимости, проведен анализ сложившейся ситуации, а также предложены пути решения существующих проблем.

**Ключевые слова:** кадастровая стоимость, кадастровая оценка, оспаривание кадастровой стоимости

**Kolomytseva Alexandra Alexandrovna**

Student.

Kuban State University of Technology  
alexandra.kolomytseva@yandex.ru

**Osennyaya Anna Vitalyevna**

candidate of technical Sciences,  
Head of the department of the inventory  
and geoengineering.  
Kuban State University of Technology  
avosen2910@yandex.ru

**Lamanov Petr Ivanovich**

doctor of economic sciences.  
Kuban State University of Technology

**Pospelova Anna Dmitrievna**

Student.  
Kuban State University of Technology

**Annotation.** In this article discusses the process of contestation of cadastral value, the analysis the modern situation and suggests ways to solve the existing problems.

**Keywords:** cadastral value, cadastral valuation, contestation of cadastral value.

В условиях современной экономической ситуации на рынке недвижимости оспаривание кадастровой стоимости является одной из самых актуальных тем. Это обусловлено тем, что, использование земли в РФ является платным, а установление кадастровой стоимости является реализацией принципа платности.

Согласно ФСО № 4 под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки. При невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки кадастровая стоимость может быть определена как индивидуальная рыночная стоимость для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. [1] Кадастровая стоимость влияет на размер налогообложения земельного участка, на платежи по аренде и на сумму выкупа участка в собственность.

Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрены 2 причины оспаривания кадастровой стоимости:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. [2]

Если в первом случае оспаривание состоит в исправлении неверных сведений, т.е. технических ошибок, то со вторым случаем все обстоит сложнее.

Результатом проведения кадастровой стоимости земельных участков является создание базы для налогообложения, методика определения кадастровой стоимости, ее положительные и отрицательные стороны были отмечены ранее в статье Осенней А.В., Сидоренко М.И. [3] По определению кадастровая стоимость должна быть максимально приближена к рыночной, однако, на деле это происходит не всегда. Это связано с тем, что существует ряд несоответствий, отрывающих кадастровую стоимость от рыночной, а также, как отмечалось ранее в статье Осенней А.В. и Сидоренко М.И, методика определения кадастровой стоимости имеет ряд недостатков. [4] Таким образом, происходит как завышение, так и занижение реальной стоимости. В случае завышения собственник обязывается платить несоразмерные налоги, что нарушает его интересы, так как налог должен быть экономически обоснован. В случае занижения происходит ущемление интересов муниципалитетов, так как большую часть поступлений в бюджет они получают именно от земельного и имущественного налогов. На этом фоне возникает конфликт интересов. И в данном случае оспаривание является законным способом восстановить свои права.

Сегодня сформирована практика, позволяющая собственникам отстоять свои интересы: собственник может подать заявление о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по оспариванию или в суд, вместе с пакетом необходимых документов. В течение месяца Комиссия принимает решение о пересмотре стоимости или же об отказе. В случае отказа заявитель вправе обратиться в суд.

Для выявления реальной картины, был проведен анализ данных по оспариванию кадастровой стоимости, приведенных на сайте Росреестра. В ходе анализа данных было выявлено, что в Краснодарском крае за 2012–2014 годы было подано 1545 заявлений, из них требования были удовлетворены у 1425 заявителей, а отклонено – 120 заявлений.

Также по числу поданных заявлений Краснодарский край состоит в числе лидеров, его обошли только Москва, Пермский край и Иркутская область. Однако большое количество заявлений не означает большое количество реального снижения стоимости. В Краснодарском крае требования удовлетворены у 88 %, а в Москве лишь у 27 %. Реальное снижение кадастровой стоимости в Краснодарском крае происходило на 40–95 %.

Проанализировав ситуацию в муниципальном образовании г.Краснодар, мы увидели, что в результате пересмотра кадастровой стоимости бюджет города только за январь 2015 года потерял 26 924 355,63 рублей. Таким образом, за год потери бюджета могут составить порядка 240 млн рублей.

Согласно официальным данным Росреестра за период с 01.01.2015 по 31.10.2015 в Комиссии субъектов РФ поступило 20 357 заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении 36 705 объектов недвижимости. По результатам рассмотрения заявлений Комиссиями были приняты следующие решения:

- об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости – в отношении 11 855 объектов недвижимости;
- о невозможности изменения величины кадастровой стоимости – в отношении 11 190 объектов недвижимости;
- о пересмотре кадастровой стоимости – в отношении 413 объектов недвижимости.

Заявления в отношении 520 объектов недвижимости были отозваны, решения в отношении 2 721 объекта недвижимости находятся на рассмотрении.

Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в Комиссиях составляла 3,695 трлн. руб., после – 2,307 трлн. руб., что свидетельствует о ее снижении на 37,6 % (1,388 трлн. руб.).

За период с 01.01.2015 по 30.09.2015 на территории Российской Федерации в судах инициировано 5458 споров о величине кадастровой стоимости в отношении 7469 объектов недвижимости. В результате рассмотрения таких споров требования истцов удовлетворены за указанный период в отношении 2490 исков, не удовлетворены – в отношении 1039 исков, находится на рассмотрении 1929 исков. В результате вынесенных в судебном порядке решений за период с 01.10.2015 по 31.10.2015 наблюдается падение налогообла-

гаемой базы в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, приблизительно на 99 %. Суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 38 млрд руб., после оспаривания – около 516 млн руб. Таким образом, падение налогооблагаемой базы исчисляется миллиардами рублей.

Сам процесс оспаривания кадастровой стоимости, на наш взгляд, имеет ряд существенных недоработок. Так, например, муниципалитеты, которые максимально заинтересованы в сохранении налогооблагаемой базы, не привлекаются к процессу оспаривания; оценщик может варьировать результаты рыночной оценки в широких пределах, при этом, делая это абсолютно законно; достоверность экспертизы отчета об оценке рыночной стоимости также может являться сомнительной при существующем положении, когда эксперт назначается из той саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, подготавливающий отчет.

Авторы предполагают, что можно наметить основные направления решения этих проблем.

На уровне муниципалитетов – включение в процесс согласования и утверждения результатов проведения кадастровой оценки, что позволило бы им уже на начальном уровне проконтролировать достоверность кадастровой стоимости. Целесообразно было бы также разрешить подачу заявления об оспаривании со стороны муниципалитета для территорий муниципального образования.

На уровне требований, предъявляемых к отчету по оспариванию и экспертизы – введение административной ответственности для оценщика в случаях как занижения рыночной стоимости, так и завышения кадастровой стоимости; определение кадастровой и рыночной стоимости в рамках оспаривания наиболее квалифицированным оценщиком; назначение независимой экспертизы комиссией по оспариванию или судом, причем эксперт должен состоять в другой СРО и данные о нем не должны разглашаться вплоть до заседания комиссии или суда.

Такие изменения и нововведения позволят всем сторонам в законном порядке отстаивать свои права. Процесс оспаривания кадастровой стоимости не должен оставлять вопросов как у налогоплательщиков, так и у налогоплательщиков.

### **Литература:**

1. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22.11.2015. № 508.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Сидоренко М.И. Изменения налогообложения в сфере недвижимости, связанные с переходом расчета ставки налога от инвентаризационной стоимости к кадастровой стоимости / М.И. Сидоренко, А.В. Осенняя // Научные труды КубГТУ. – 2015. – № 9.
4. Сидоренко М.И. Совершенствование методики кадастровой оценки / М.И. Сидоренко, А.В. Осенняя // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). – 2013. – № 4. – С. 42–43.

### **References:**

1. The Federal standard assessment «Defining the cadastral value (FSO № 4)» of 22.11.2015 № 508.
2. Federal Law of 29.09.1998 № 135-FZ «An appraisal of activities in the Russian Federation».
3. Sidorenko M.I. Changes in the taxation of real estate associated with the transition of the calculation of the tax rate from the inventory value to the cadastral value / M.I. Sidorenko, A.V. Osennyaya // Proceedings KubSTU. – 2015. – № 9.
4. Sidorenko M.I. Improved of methods of cadastral valuation / M.I. Sidorenko, A.V. Osennyaya // Science. Engineering. Technology (politechnical bulletin). – 2013 – № 4 – P. 42–43.