

**Галимова Лилия Ильдаровна**

магистрант

Институт управления, экономики и финансов

ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет»

г. Казань, Республика Татарстан

## **ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

### **ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

*Аннотация: в данной статье рассмотрены понятия «кадастровая стоимость», «рыночная стоимость» и «оспаривание кадастровой стоимости», описаны методы оценки земельных участков, статистика оспаривания земельных участков. Авторами также показаны основные причины оспаривания кадастровой стоимости.*

*Ключевые слова:* кадастровая стоимость, рыночная стоимость, массовая оценка, индивидуальная оценка.

Одной из острых тем на сегодняшний день является кадастровая оценка стоимости земельных участков.

В нашей стране на протяжении более десяти лет проводятся работы по определению кадастровой стоимости земельных участков различных категорий и видов разрешенного использования, однако недовольство лиц, связанных с проведением кадастровой оценки или заинтересованных в ее результатах, только растет.

Вопросы, связанные с оспариванием результатов государственной кадастровой оценки и влияние этого процесса на налогообложение не раз становились предметами исследований законодательных высших судебных инстанций – ведь результаты кадастровой оценки земель затрагивают экономические интересы всех собственников земельных участков, и не только их. На основе кадастровой стоимости земельного участка рассчитывают и арендные платежи за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а с введением с 1 января 2015 г. налога на имущество этот круг, очевидно, только

расширится [6, с. 17], так неправильное определение – увеличение кадастровой стоимости земельного участка, может привести к многократному увеличению земельного налога, невозможности нести бремя содержания участка, прекращению инвестиционных проектов и многомиллионным потерям правообладателей. А это, в свою очередь, означает, что вопросы, касающиеся порядка оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, в ближайшей перспективе едва ли утратят статус актуальных.

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 08.06.2015) [1, ст. 3]. При этом под кадастровой стоимостью понимается рыночная стоимость, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности [3, п. 3]. Тем самым законодательство и стандарты приравнивают базу кадастровой стоимости к рыночной стоимости, допуская при этом отклонения от кадастровой стоимости от рыночной в связи с меньшей точностью ее определения в связи с применением методологии массовой оценки [8].

Под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке [3, п. 6].

При этом рыночная оценка проводится в основном в индивидуальном порядке, в роли ее инициатора может выступить любое заинтересованное лицо [7].

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом

рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда [1, ст. 3]:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Расчет и кадастровой, и рыночной стоимостей производится на базе одной и той же рыночной информации, различия между ними фактически сводятся к величине погрешности в определении стоимости тех или иных объектов, по которым в базе государственного кадастра недвижимости учтена вся требуемая по законодательству информация, но не учтены особенности. При этом, определение рыночной стоимости дает более корректный результат, так как является индивидуальной оценкой, учитывающей все факторы, влияющие на стоимость, а определение кадастровой стоимости, определяемой методами массовой оценки, имеет большую погрешность [4, с. 6].

Итак, при определении кадастровой стоимости вид оценки носит массовый характер, при определении рыночной стоимости – индивидуальный. Поэтому и результаты таких оценок в отношении конкретного земельного участка зачастую сильно разнятся – как правило, кадастровая стоимость земли практически всегда превышает (причем нередко многократно!) ее рыночную стоимость. Это, пожалуй, основная причина, по которой владельцы земельных участков вынуждены оспаривать результаты кадастровой оценки в специальных комиссиях, созданных при территориальных управлениях Росреестра, и в суде [7]. При этом под

оспариванием результатов определения кадастровой стоимости понимается предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая оспаривание решений и действий (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия) [2, ст. 1].

Количество случаев оспаривания кадастровой оценки недвижимости в 2015 году увеличилось в два раза. В 2015 году комиссии, созданные при территориальных органах Росреестра, рассмотрели 22,4 тыс. споров о результатах определения кадастровой стоимости, что почти в два раза больше, чем годом ранее. В 2015 году комиссии приняли в 1,8 раза больше решений в пользу заявителей, чем в 2014 году, а суммарная кадастровая стоимость объектов в результате решений комиссий была снижена на 27%. По сведениям Счетной палаты, в итоге пересмотров налогооблагаемая база уменьшилась за два года на 4 трлн руб. (в 2014 году после пересмотра кадастровую стоимость снизили у 38 тыс. объектов недвижимости, на 2,4 трлн, в 2015 году – в отношении 27 тыс. объектов, на 1,6 трлн руб.). Ранее Счетная палата сообщала, что в 2015 году в комиссии поступило 31,3 тыс. заявлений граждан и организаций в отношении 64,4 тыс. объектов. Отметим, в 2013 году в комиссиях обжаловали кадастровую стоимость 6,2 тыс. объектов, а за восемь месяцев 2014 года – 11,4 тыс. (с августа 2014 года процедура оспаривания стала обязательной для юридических лиц) [9].

Объективно результаты кадастровой оценки не всегда соответствуют рыночным данным. Этому есть ряд причин [4, с. 11]:

Во-первых, некачественная исходная информация об объектах оценки.

Информация об объектах оценки исполнитель получает от заказчика, который, в свою очередь, запрашивает ее в территориальном отделе органа кадастрового учета того субъекта Российской Федерации, где проводится кадастровая оценка. Об объекте обычно предоставляются следующая информация:

- адрес местонахождения земельного участка;
- категория и вид разрешенного использования земельного участка;

– площадь земельного участка.

Практика показывает, что эта информация может быть неполной или несоответствующей фактическим реальным характеристикам. И поскольку ГКО проводится с использованием различных технологий без выезда на место и личного осмотра, как при определении рыночной стоимости, то использование некачественной исходной информации об объектах оценки часто ведет к существенным искажениям и, как следствие, получению некорректной величины кадастровой стоимости.

Во-вторых, дефицит рыночной информации и неполная и некачественная работа с ней.

Опыт проведения кадастровой оценки показывает, что дата оценки предшествует (от месяца до года) периоду выполнения работ. Это существенно затрудняет поиск и верификацию объектов-аналогов для сравнения на «старую» дату, а также практически лишает оценщика возможности при необходимости связываться с подателями объявлений о продаже для уточнения деталей.

В рамках кадастровой оценки оценщик должен провести анализ всех сегментов рынка земельных участков в регионе оценки, в идеале по всем видам разрешенного использования земельных участков и по каждому муниципальному образованию. Однако рынок регионов развит очень неравномерно. Поэтому не всегда удается провести данный анализ настолько качественно и подробно, чтобы получить максимально полное представление о структуре и ценовом уровне рынка недвижимости региона, в том числе для последующего анализа полученных результатов кадастровой стоимости.

Кроме того, проанализировав рыночную информацию, исполнитель должен определить основные ценообразующие факторы. На короткий срок проведения работ по государственной кадастровой оценке приводит к тому, что оценщик очень бегло изучает рыночную информацию, не проводя ценового зонирования.

Анализируя практику проведения ГКО и практику ее оспаривания, можно с уверенностью сказать, что причина всех последствий некачественной работы оценщика – в неглубоком и некачественном изучении рыночной информации.

В-третьих, методология массовой оценки существенно отличается от индивидуальной рыночной.

Для определения кадастровой стоимости широко используется метод, основанный на построении статистических моделей.

В рамках кадастровой оценки построенная статистическая модель используется для расчета кадастровой стоимости целой группы земельных участков, насчитывающей сотни и даже тысячи объектов. С учетом проблемы дефицита рыночной информации получается, что расчет кадастровой стоимости всех учтенных в государственном кадастре недвижимости земельных участков, отобранных в группу по определенным критериям, проводится на основе информации о нескольких десятках даже не аналогов, а просто прошедших по этим критериям земельных участков.

В целях совершенствования кадастровой оценки на наш взгляд необходимо принимать экстренные меры по исправлению сложившейся ситуации в области кадастровой оценки, а именно [5, с. 64]:

- необходимо разработать четкие и понятные нормативные документы по выполнению кадастровой оценки земель, прохождению экспертизы, предоставлению информации и других аспектов выполнения кадастровых оценочных работ (федеральные стандарты кадастровой оценки)

- следует разработать новые или существенно переработать уже действующие методики, так, чтобы они отвечали требованиям законодательства РФ, Федеральных стандартов оценки, а также позволяли простому обывателю понять технологический процесс выполнения работ;

- оценщик, выполняющий работы по кадастровой оценке, должен быть полностью независим и защищен законодательством от лоббирующих интересов субъектов РФ.

### ***Список литературы***

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 26 апреля 2016 №135 – ФЗ // В данном виде документ опубликован не был.

2. О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости: Постановление Пленум Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. №28 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2015.

3. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4): Федеральный стандарт оценки от 22 октября 2010 №4 // В данном виде документ опубликован не был.

4. Консетова В.В. Адекватность кадастровой оценки рыночным реалиям, или как качественная оценка позволяет избегать масштабного снижения налоговых сборов в результате повального оспаривания кадастровой стоимости / В.В. Консетова // Информационный бюллетень «Российский оценщик». – 2015. – №2 (126). – С. 6–12.

5. Медведева О.Е. Проблемы государственной кадастровой оценке земель и предложения по ее совершенствованию / О.Е. Медведева, В.М. Козлов, П.В. Козлов // Вопросы оценки. – 2010. – №1. – С. 58–64.

6. Сапожников П.М. Изменения в законодательстве об оценочной деятельности в части кадастровой оценки / П.М. Сапожников // Информационный бюллетень «Российский оценщик». – 2015. – №2 (126). – С. 17–19.

7. Гришина О.П. Результаты кадастровой оценки земли может оспорить не только ее правообладатель / О.П. Гришина [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.audar-urist.ru/articles/130/rezultati\\_kadastrovoi\\_ocenki\\_zemli](http://www.audar-urist.ru/articles/130/rezultati_kadastrovoi_ocenki_zemli)

8. Карцев П.В. Рекомендации по подготовке отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости для ее использования в качестве кадастровой стоимости / П.В. Карцев. – 2015 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://xn----7sbbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/4381>

9. Окунь С. Чиновники настаивают на государственно оценке [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.kommersant.ru/doc/2951900>