

**ОСОБЕННОСТИ ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ
ОЦЕНКИ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ
FEATURES OF CHALLENGING THE RESULTS OF CADASTRAL
VALUATION IN THE KRASNODAR TERRITORY**

УДК 332.62

Павленко Вероника Владимировна, аспирант, ФГБОУ ВО
«Государственный университет по землеустройству»

Столяров Виктор Михайлович, к.э.н., доцент, ФГБОУ ВО
«Государственный университет по землеустройству»

Pavlenko V.V., veronikac867@gmail.com

Stoliarov V.M., vms88@inbox.ru

Аннотация

В настоящее время кадастровая стоимость не является одной верной истиной при проведении оценки. В большинстве случаев имеется тенденция, когда кадастровая стоимость превышает рыночную в несколько раз, из чего вытекает сложность реализации. Как правило, в современных условиях, методика массовой оценки подходит не для всех объектов недвижимости.

Необходимо учитывать ряд важных факторов: уникальность, местоположение, инфраструктура и так далее. Все вышеперечисленное влияет на кадастровую стоимость, а, следовательно, на определение налогооблагаемой базы. Отсюда, как следствие, и вытекает возникновение системы оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости. Кроме налога от кадастровой стоимости также зависит и арендная плата.

Annotation

Currently, the cadastral value is not one true truth when conducting an assessment. In most cases, there is a tendency when the cadastral value exceeds the market value by several times, which implies the complexity of implementation. As

a rule, in modern conditions, the method of mass valuation is not suitable for all real estate objects.

It is necessary to take into account a number of important factors: uniqueness, location, infrastructure, and so on. All of the above affects the cadastral value, and therefore the determination of the tax base. Hence, as a consequence, the emergence of a system of challenging the cadastral value of real estate objects follows. In addition to the tax, the rent also depends on the cadastral value.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, кадастровая оценка, Росреестр, рыночная стоимость, объект недвижимости, оценщики

Key words: cadastral value, cadastral valuation, Rosreestr, market value, real estate, appraisers

В Краснодарском крае наблюдается увеличение тенденции оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости. Причины данных показателей довольно прозрачны – весь Краснодарский край, к сожалению, имеет очень слабо нормативно-подкрепленный пакет установленных правил в сфере недвижимости. Как было упомянуто выше, арендные отношения здесь играет тоже не последнюю роль, все чаще и больше арендодателей уходят в теневой рынок, не желая отдавать проценты государству и ища различные лазейки.

При изучении вопроса особенностей оспаривания кадастровой стоимости в Краснодарском крае было выявлено, что далеко не все заявители стремятся справедливо оспорить стоимость, так как важно учесть тот факт, что не все намерены платить соответствующий налог на недвижимость. Поэтому на 2021 год в Краснодарском крае наблюдалось резкое увеличение оценочных компаний, которые предоставляют свои обширного рода услуги.

Важно отметить, что в г. Москве данная ситуация наблюдалась в конце 2018 и в 2019 гг.

В соответствии с приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края 15.03.2022 № 481 «О проведении государственной

кадастровой оценки на территории Краснодарского края в 2022 и 2022 годах» в 2022 году будет проведена государственная кадастровая оценка [3].

Определение кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Итак, основаниями для оспаривания кадастровой стоимости являются:

- 1) Недостоверность сведений об объекте недвижимости;
- 2) Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

После выявления одного из несоответствий следует обращение в Комиссию по рассмотрению споров (юридические лица, органы государственной власти, или органы местного самоуправления). Физические лица могут сразу обратиться в суд [3].

В приведенной ниже таблице 1 показаны результаты деятельности, а точнее количество отработанных Комиссией заявлений на территории Краснодарского края в период с 01 января 2021 года по 30 апреля 2021 года.

Всего поступило 12 835 заявлений о пересмотре в отношении 31 304 объектов недвижимости. По основанию недостоверности сведений об объекте недвижимости, при использовании его кадастровой стоимости было подано 657 заявлений, из общего числа заявлений в 19 не было указано причины подачи заявителем [12].

Одна из особенностей оспаривания кадастровой стоимости в Краснодарском крае является то, что подавляющее большинство заявлений подается в отношении земельных участков. В соотношении это 70 на 30. Так, на рассмотрение Комиссии поступило 16 472 заявления о земельных участках, 2 870 о зданиях, 2 009 о помещениях, 10 о сооружениях. Количество отклоненных заявлений в отношении объектов недвижимости составляет 8 572 единиц [12].

Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений составляет 1,683 трлн рублей, после – 3,357 трлн рублей, отсюда делаем вывод о ее снижении на 19,3 %.

Необходимо отметить несостоятельность процедуры оспаривания, так как Комиссия все чаще отклоняет заявления о пересмотре результатов определения стоимости, следовательно важно отметить право на оспаривание решения Комиссии в суде [4].

Касаемо оспаривания кадастровой стоимости в суде, важно учесть, что в суд можно обратиться сразу после выявления оснований для оспаривания, либо с жалобой на решение Комиссии. Перечень документов для обращения будет одинаков, однако вместо заявления подается иск. Дела об оспаривании кадастровой стоимости рассматривают районные суды по месту нахождения объекта недвижимости.

Если суд удовлетворит исковое заявление, он приравняет кадастровую стоимость к рыночной цене объекта. С решением суда нужно обратиться в Росреестр, чтобы новые сведения были включены в ЕГРН. Налоговые органы получают информацию о новом показателе кадастровой стоимости сами [8].

По анализируемым данным в судах Краснодарского края инициирован 2 917 спор об установленной величине кадастровой стоимости в отношении 5 922 объектов недвижимости. Также отметим, что Комиссия привлекалась как административный ответчик 78 раз [12].

В период 2021 года наблюдается следующая ситуация: падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, приблизительно на 43,4 %. Суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла 95,9 млрд рублей, а уже после оспаривания 54,3 млрд рублей по Краснодарскому краю.

Проанализировав данные таблицы 2, делаем вывод что с каждым годом количество обращений в Комиссию по оспариванию увеличивается.

Итак, подводя итог приведем пример из уже судебной практики в Краснодарском крае.

Торгово-производственная компания "Явента-Плюс" обратилось в суд на ИФНС о снижении налога, подкрепляя свое заявление тем, что кадастровая стоимость ранее уже была пересчитана в меньшую сторону. Но решение суда

было не в пользу заявителя, обоснование этому подкреплялось тем, что заявитель, уже зная, что земельные участки были отнесены к уже другой категории, но не предпринял никаких попыток для её перерасчета до того момента, пока не пришли требования из налоговой инспекции. С момента перерасчета на отчетный период налог исчисляется из новой стоимости. Налог, который был рассчитан исходя из «ошибочной» стоимости перерасчету не подлежит [10].

Отсюда можно сделать вывод: необходимо своевременно актуализировать все данные в отношении объектов недвижимости.

Анализируя приведенные в статье данные, отметим, что в период с 2018 по 2021 год в муниципальных образованиях Краснодарского края наблюдался рост числа судебных процессов по обжалованию государственной кадастровой оценки.

Несомненно, в сфере анализа объектов недвижимости все взаимосвязано. Особенности оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости в Краснодарском крае заключаются в том, что подавляющее число заявлений идет через оценочные кампании, у которых есть определенная система воздействия на решения судов и Комиссий. Следовательно, большой процент налогов не идет в бюджет как самого края, так и в бюджет страны в целом.

Также, принимая во внимание, теневой сектор экономики в сфере аренды недвижимости, важно отметить, что арендодатели часто основываются на повышение кадастровой стоимости, как на причине завышения арендной платы. Отсюда делаем вывод о необходимости пересмотра нормативно-правовой базы в сфере недвижимости в целом, а также ужесточение контроля за исполнением соответствующих требований.

Литература

1. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237 ФЗ (ред. от 31.07.2020 г.) // Система «Консультант Плюс».

2. Российская Федерация. Приказ Минэкономразвития России. Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости от 17.11.2017 №620 // Система «Консультант Плюс».
3. Приказ департамента имущественных отношений Краснодарского края 15.03.2022 № 481 «О проведении государственной кадастровой оценки на территории Краснодарского края в 2022 и 2022 годах»
4. Гречихин, В.Н. Земельные ресурсы и проблемы их использования / В.Н. Гречихин, Е.В. Провалова // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения: материалы VI Международной научно-практической конференции. – Ульяновск, 2015. – С. 54-59.
5. Ермошкин Ю.В. Кадастровые работы в отношении садовых участков и домиков / Ю.В. Ермошкин, О.Н. Цаповская, Е.В. Провалова, Е.В. Андреева, А.А. Тимашов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2018. – № 8. – С. 48-52.
6. Провалова, Е.В. Уточнение местоположения границ земельного участка с одновременным исправлением реестровой ошибки в местоположении границ смежных земельных участков
7. Провалова, Е.В. Эволюция теории собственности на землю / Е.В. Провалова, С.Е. Ерофеев, Ю.В. Ермошкин, С.В. Шайкин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2018. – №4 (159). – С. 25-32.
8. Романова, О. А. Тенденции совершенствования законодательства в сфере кадастровой деятельности и индивидуализации земельных участков как объектов недвижимого имущества [Текст] / О.А. Романова // Актуальные проблемы российского права. – 2015. – №7. – С. 107–111.
9. Сальников, Ю.А. «Дачная амнистия» продолжается / Ю.А. Сальников, О.Н. Цаповская, Е.А. Лёшина, Е.В. Провалова, О.И. Хамзина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019.– № 6 (173). – С. 17-20.
10. Тихонова, К.В. Анализ становления системы кадастра недвижимости и перспективы дальнейшего развитие кадастровой деятельности в целом, с

учетом изменений её законодательного регулирования [Текст] / К.В. Тихонова, А.С. Юрицина // Экономика и экология территориальных образований. – 2015. – №1. – С. 69–72.

11. Цаповская, О.Н. Установление сервитута в процессе землеустроительной экспертизы / О.Н. Цаповская, Ю.В. Ермошкин, Е.В. Провалова, О.И. Хамзина, С.В. Шайкин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019. – № 1 (168). – С. 47-52.

12. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru>