

**ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ: ФАКТЫ, ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ**

*О.Ю. Шевченко, А.Е. Мамчиц, М.Ю. Тимофеева  
Донской государственный технический университет*

**CONTEST OF CADASTRAL ASSESSMENT: FACTS, PROBLEMS AND DECISIONS**

*O.Yu. Shevchenko, A.E. Mamchits, M.Yu. Timofeeva  
Donskoy state technical university*

*В связи с введением частной собственности на землю, а также реформированием на этой основе земельного рынка и рыночных отношений в целом встала необходимость разработки достоверной документации по оценке, как земельных участков, так и объектов недвижимости. Эта работа стала выполняться при внедрении кадастра в общую систему земельно-оценочных работ. Показатели кадастровой и рыночной стоимости объектов земельно-имущественного комплекса за последнее время вступили в явное противоречие.*

*Исходя из этого, существующие результаты кадастровой оценки позволяют выявить факты завышения или занижения стоимости некоторых видов объектов недвижимости, что свидетельствует о несовершенстве методик определения кадастровой стоимости, на основании чего появился новый вид деятельности – оспаривание кадастровой оценки, и это наглядно показано в предлагаемой статье.*

*Ключевые слова: оспаривание, кадастровая стоимость, результаты, оценка недвижимости, объект недвижимости.*

*Due to the introduction of the private property on the earth and also reforming on this basis of the land market and the market relations in general there was a need of development of authentic documentation on assessment, both the land plots, and real estate objects. This work began to be performed at introduction of the inventory in the general system of land and estimated works. Indicators of cadastral and market value of objects of a land and property complex have entered an obvious contradiction lately.*

*Proceeding from it, the existing results of cadastral assessment allow to elicit the facts of overestimate or understating of cost of some types of real estate objects that demonstrates to imperfection of techniques of determination of cadastral cost on the basis of what there was a new kind of activity – contest of cadastral assessment that is visually shown in the offered article.*

*Key words: contestation, cadastral value, results, property valuation, real estate object.*

При оспаривании кадастровой стоимости собственники и арендаторы объектов недвижимости сталкиваются с определёнными трудностями.

Оценка кадастровой стоимости выполняется на базе недостоверных сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, что приводит к её завышению или занижению и фактически является основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости [2].

Кадастровую стоимость недвижимого имущества может оспорить заявитель (физическое или юридическое лицо) в судебном или досудебном порядке.

С 1 января 2017 г. для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.[4].

Для юридических лиц и органов государственной власти, органов местного самоуправления оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости возможно в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре данной кадастровой стоимости, которое подано по соответствующему основанию, и в случае, когда заявление о пересмотре кадастровой стоимости не было рассмотрено комиссией в течение месяца с даты его поступления.

Очень важно знать, что при обращении в комиссию к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости следует приложить:

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости недвижимого имущества, которая содержит сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

- копии правоустанавливающих документов на земельный участок и (или) объект капитального строительства (свидетельство о государственной регистрации права, либо выписка из ЕГРН);

- документы, которые подтверждают недостоверность сведений об недвижимом имуществе, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

- отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа;

- положительное экспертное заключение на бумажном носителе либо в форме электронного документа, подготовленное экспертом или экспертами СРО оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет.

При сборе необходимой документации для оспаривания кадастровой стоимости наибольшее внимание следует уделить подготовке отчёта об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, выполняемого независимым оценщиком, являющимся членом саморегулируемой организации (СРО), и положительного заключения этого СРО на соответствие этого отчёта требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки и правилам проведения оценки.

Важно знать, что оценка рыночной стоимости объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость. Если рыночная стоимость будет определена по состоянию на другую дату, комиссия и суд непременно откажут в удовлетворении вашего заявления.

При этом обязательным требованием является приложение к отчету об оценке, заключение СРО оценщиков по данному отчёту, которое одобряет использованную оценщиком методику и полученный им результат оценки. На настоящий момент не все экспертные организации предоставляют требуемое заключение. Некоторые СРО просто еще не готовы экспертировать отчеты своих членов-оценщиков, предположительно из-за их низкого качества. Практика показывает, что экспертные организации способны отказать в данной услуге. При заказе отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости тот, кто собрался оспаривать установленную кадастровую стоимость, должен удостовериться в способности экспертной организации, в которой состоит нанимаемый оценщик, предоставить положительное заключение на отчет этого оценщика.

Если комиссия отклонила заявление о пересмотре кадастровой стоимости, то следующим этапом для физического либо юридического лица должно стать обращение в суд. Ранее иски об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости рассматривались арбитражными судами. В связи с изменением законодательства такие иски стали подведомственны судам общей юрисдикции. Данный механизм оспаривания кадастровой стоимости является неэффективным, и профессиональные юристы нашли следующий выход из положения. Если комиссия отказывает в пересмотре кадастровой стоимости при Росреестре, то законодательство РФ позволяет юристам обращаться в суд

не с иском об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, а с иском о признании незаконным решения государственного органа, что является самостоятельным способом защиты нарушенного права, в нынешнее время для юристов это стало обычной практикой. Исходя из вышесказанного, отметим, что юридические лица, собственники объектов недвижимости, по данным спорам подсудны арбитражным судам, а не судам общей юрисдикции.

В настоящий момент, как правило, в суде заявителю приходится добиваться назначения судебной экспертизы по определению рыночной стоимости объекта недвижимости, так как, вероятнее всего, комиссия признает отчет заявителя не соответствующим требованиям законодательства РФ. Несколько лет назад суды старались отказать истцам в ходатайстве о назначении по делу судебной экспертизы. Однако сейчас судам предписано назначать такие судебные экспертизы.

В случае если заявитель получает положительное решение комиссии или суда в отношении недвижимого имущества с новой кадастровой стоимостью в размере рыночной, то кадастровая палата субъекта обязана внести соответствующие сведения в Единый государственный реестр недвижимости. Данные сведения также предназначены налоговым органам для проверки налоговых деклараций заявителя.

При этом могут возникнуть некоторые сложности. По закону измененные по решению комиссии или суда сведения о кадастровой стоимости применяются для целей налогообложения начиная с года подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости. При этом, если год подачи заявления и год вступления решения в законную силу не совпадают, то потребуются доказать налоговому органу, что кадастровая стоимость за предыдущий год (год подачи заявления) равна рыночной в соответствии с решением комиссии или суда.

Федеральная налоговая служба может отказать в возврате или зачете излишне уплаченной суммы налога, так как данные в Едином государственном реестре недвижимости за предыдущий год отражают устаревшую кадастровую стоимость. Судебная практика по таким спорам еще не сформировалась.

Приведённая выше информация, позволяет сделать вывод о том, что, приняв поправки в нормативные акты, связанные с изменением кадастровой стоимости, законодатель не сумел обеспечить его слаженное функционирование.

### **Библиографический список**

1. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации: федер.закон: [принят Гос.Думой 20 февраля 2015 г.] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс.— Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_176147/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_176147/) (дата обращения 15.08.17).
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон: [принят 16 июля 1998 г.] [Электронный ресурс] / Законодательство Российской Федерации. Сборник основных федеральных законов РФ. — Режим доступа: <http://fzrf.su/zakon/ob-ocenочноj-deyatelnosti-135-fz/> (дата обращения 15.08.17).
3. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон: [принят Гос. Думой 3 июля 2015 года] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (дата обращения 15.08.17).
4. О государственной кадастровой оценке: федер. закон: [принят Гос. Думой 22 июня 2016 года] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/) (дата обращения 15.08.17).
5. [Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»](#): приказ Минэкономразвития России от 4 мая 2012 г.

№ 263 [Электронный ресурс] / Российская газета. — Режим доступа: <https://rg.ru/2012/08/03/katastr-stoimost-dok.html> (дата обращения 15.08.17).

### **Bibliography**

1. Code of administrative legal proceedings of the Russian Federation: feeder. law: [it is accepted State. Duma on February 20, 2015] [Electronic resource] / ConsultantPlus. — the access Mode: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_176147/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_176147/) (date of the address 15.08.17).

2. About estimated activity in the Russian Federation: feeder. law: [the electronic resource] / the Legislation of the Russian Federation is accepted on July 16, 1998] [. Collection of the basic federal laws of the Russian Federation. — Access mode: <http://fzrf.su/zakon/ob-ocenochnoj-deyatelnosti-135-fz/> (date of the address 15.08.17).

3. About the state registration of the real estate: feeder. law: [it is accepted State. Duma on July 3, 2015] [Electronic resource] / ConsultantPlus. — Access mode: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (date of the address 15.08.17).

4. About the state cadastral assessment: feeder. law: [it is accepted State. Duma on June 22, 2016] [Electronic resource] / ConsultantPlus. — Access mode: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/) (date of the address 15.08.17).

5. About the statement of the Order of creation and work of the commission on consideration of disputes on results of determination of cadastral cost and recognition by the Ministry of Economic Development of the Russian Federation which has become invalid for the order of February 22, 2011 No. 69 "About the approval of Standard requirements to an order of creation and work of the commission on consideration of disputes on results of determination of cadastral cost": order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of May 4, 2012 No. 263 [An electronic resource] / Russian newspaper. — Access mode: <https://rg.ru/2012/08/03/katastr-stoimost-dok.html> (date of the address 15.08.17).

---

**Ольга Юрьевна Шевченко** – кандидат экономических наук, доцент, докторант, заведующая кафедрой «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Olga Yurevna Shevchenko** - is Candidate of Economic Sciences, the associate professor, the doctoral candidate, the manager of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

**Анастасия Евгеньевна Мамчиц** – магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Anastasia Evgenyevna Mamchits** – the undergraduate of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

**Мария Юрьевна Тимофеева** – магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Maria Yurevna Timofeeva** - the undergraduate of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1  
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1  
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: [kafkadastra@yandex.ru](mailto:kafkadastra@yandex.ru)

---