

УДК 332.3

ОБЗОР РЕЗУЛЬТАТОВ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

*И.В. Будагов, канд. экон. наук, доцент,
тел. 8928-4123718, E-mail: ivan_budagov@mail.ru*

*Э.В. Кравченко, канд. техн. наук, доцент,
тел. 8928-2280116, E-mail: kravchenko.ellina@mail.ru*
**ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический
университет», г. Краснодар**

Ключевые слова: *кадастровая стоимость, оспаривание кадастровой стоимости, комиссия по оспариванию, результаты кадастровой стоимости.*

В статье приведен обзор результатов оспаривания кадастровой стоимости в суде и комиссии по рассмотрению споров. Приведены мнения и взгляды различных участников процедуры оспаривания кадастровой стоимости на развитие ситуации по данному вопросу.

В соответствии с законодательством об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

За период с 01.01.2017 по 31.03.2017 в созданные при территориальных органах Росреестра комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссии) поступило 7655 заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее – заявления) в отношении 21 401 объекта недвижимости (рисунки 1-3). Следует отметить, что в подавляющем большинстве случаев заявления подаются в отношении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. Споры относительно величины кадастровой стоимости объектов капитального строительства в рассматриваемом периоде значительно меньше [1, 2].

Планируется, что во всех субъектах России до 1 января 2020 г. величину налогов на недвижимость будут определять исходя из кадастровой стоимости. В настоящее время величина кадастровой стоимости может быть оспорена и заменена рыночной стоимостью. В большинстве случаев при отклонении заявлений по пересмотру кадастровой стоимости в качестве причины отказа указывают, что отчет не соответствует ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оце-

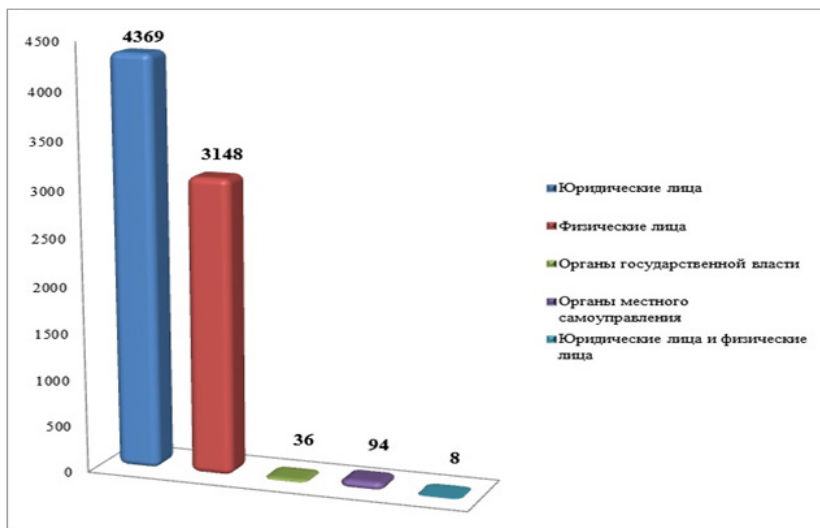


Рисунок 1 – Количество заявлений, поданных различными группами лиц



Рисунок 2 – Количество заявлений, поданных в Комиссии



Рисунок 3 – Результат приема заявлений, поданных в Комиссии



Рисунок 4 – Результаты работы Комиссий в отношении заявлений, принятых к рассмотрению

ночной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчетов об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, что выражается в том, что отчет не соответствует принципу однозначности. При этом комиссия не указывает, в чем конкретно отчет не соответствует указанному принципу, чтобы оценщик имел возможность устранить замечания [3, 4, 5].

Некоторые отчеты могут «отклоняться» еще на стадии принятия заявлений из-за неверно примененной методологии, например, исключение НДС из рыночной стоимости объекта капитального строительства. Как правило, у заказчика оценки возникает вопрос о двойном налогообложении, а оценщик вместо того, чтобы ознакомиться с методикой оценки, применяемой при определении кадастровой стоимости, с легкостью соглашается с доводами лица, чьи интересы затронуты в результате кадастровой оценки. Встречаются отчеты, в которых оценщик при определении рыночной стоимости земельного участка определяет право долгосрочной аренды, не делая поправку на передаваемые права. В комиссии по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости по Московской области ошибкой считается отсутствие расчетов рыночной стоимости земельных участков в рамках доходного подхода независимо от разрешенного использования и от того, застроен участок или свободен от строений. Противоположного мнения придерживается, например, комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Калининградской области, которая в своем отказе указывает, что отчет не соответствует ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, требованиям, установленным федеральным стандартом, так как в отчете об оценке при определении рыночной стоимости земельных участков оценщик применил метод остатка в рамках доходного подхода.

Библиографический список

1. Кравченко Э.В., Будагов И.В. Изменение кадастровой стоимости недвижимости. Обзор состояния в регионах. В сборнике: Фундаментальные и прикладные исследования: от теории к практике материалы II Международной научно-практической конференции. 2018. С. 114-118.
2. Будагов И.В., Кравченко Э.В. Государственная монополия на кадастровую оценку: перспективы развития. В сборнике: Фундаментальные и прикладные исследования: от теории к практике материалы II Международной научно-практической конференции. 2018. С. 9-12.

3. Осенняя А.В., Будагов И.В., Кравченко Э.В., Кушу А.А., Хахук Б.А. Земельная рента как основа кадастровой стоимости. Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 4 (190). С. 253-258.
4. Пчелинцева А.С., Кравченко Э.В., Будагов И.В. Совершенствование информационного взаимодействия между органами кадастрового учета и органами исполнительной власти субъектов РФ на примере Краснодарского края. Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2014. № 1. С. 67-68.
5. Пчелинцева А.С., Кравченко Э.В., Будагов И.В. Анализ законодательной базы информационного взаимодействия между органами кадастрового учета и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации на примере Краснодарского края. Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2014. № 1. С. 64-66.

AN OVERVIEW OF THE RESULTS OF THE CHALLENGE CADASTRAL VALUE

Budagov I. V., Kravchenko E. V.

Keywords: *cadastral value, the cadastral value contesting, the Commission contesting the results of the cadastral value.*

The article provides an overview of the results of contesting the cadastral value in court and the dispute review Commission. The opinions and views of various participants of the procedure of challenging the cadastral value on the development of the situation on this issue.